



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2668120 - SP (2024/0215621-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PAMELA FELIX SORIANO LIMA
ADVOGADO : LUCAS VASCONCELOS DE LIMA - SP429928
AGRAVADO : R033 VILA EMA 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267
LAHYLA GOMES SITE - RJ239443
DANIEL JACOMELLI HUDLER - SP350242

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ATRIBUIU AO COMPRADOR A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ABUSIVIDADE CONTRATUAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 5, 7 DO STJ E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O objeto recursal consistiu em definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido, diante da alegação de que o Tribunal de origem deixou de enfrentar a questão relativa à cumulação de penalidades contratuais; (ii) a cláusula que atribuiu ao comprador a obrigação de arcar com despesas condominiais e IPTU antes da imissão na posse configurou abusividade, à luz do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; (iii) ficou caracterizado dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedentes desta Corte Superior que exigem a posse efetiva para a cobrança de encargos condominiais.

2. Não se configurou negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem examinou de forma clara e fundamentada os pontos

necessários ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário a pretensão da recorrente, circunstância que afasta a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. A cláusula contratual que impôs ao comprador a responsabilidade pelo pagamento de encargos condominiais e IPTU antes da imissão na posse não se revelou abusiva, na medida em que a mora da adquirente ensejou a postergação da entrega das chaves. Nessas hipóteses, a jurisprudência desta Corte admite a validade da disposição contratual, pois impede que o devedor se beneficie do próprio inadimplemento. A aplicação automática do entendimento consolidado no Tema 886 do STJ não se mostra adequada quando a ausência de posse decorre da mora do comprador. A revisão dessa conclusão demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria fática, providência obstada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. O dissídio jurisprudencial não se caracterizou, pois a recorrente não demonstrou de forma analítica a similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado, limitando-se à transcrição de ementas. Incidência da Súmula 284 do STF.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2668120 - SP (2024/0215621-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PAMELA FELIX SORIANO LIMA
ADVOGADO : LUCAS VASCONCELOS DE LIMA - SP429928
AGRAVADO : R033 VILA EMA 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267
LAHYLA GOMES SITE - RJ239443
DANIEL JACOMELLI HUDLER - SP350242

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ATRIBUIU AO COMPRADOR A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ABUSIVIDADE CONTRATUAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 5, 7 DO STJ E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O objeto recursal consistiu em definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido, diante da alegação de que o Tribunal de origem deixou de enfrentar a questão relativa à cumulação de penalidades contratuais; (ii) a cláusula que atribuiu ao comprador a obrigação de arcar com despesas condominiais e IPTU antes da imissão na posse configurou abusividade, à luz do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; (iii) ficou caracterizado dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedentes desta Corte Superior que exigem a posse efetiva para a cobrança de encargos condominiais.

2. Não se configurou negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem examinou de forma clara e fundamentada os pontos

necessários ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário a pretensão da recorrente, circunstância que afasta a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. A cláusula contratual que impôs ao comprador a responsabilidade pelo pagamento de encargos condominiais e IPTU antes da imissão na posse não se revelou abusiva, na medida em que a mora da adquirente ensejou a postergação da entrega das chaves. Nessas hipóteses, a jurisprudência desta Corte admite a validade da disposição contratual, pois impede que o devedor se beneficie do próprio inadimplemento. A aplicação automática do entendimento consolidado no Tema 886 do STJ não se mostra adequada quando a ausência de posse decorre da mora do comprador. A revisão dessa conclusão demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria fática, providência obstada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. O dissídio jurisprudencial não se caracterizou, pois a recorrente não demonstrou de forma analítica a similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado, limitando-se à transcrição de ementas. Incidência da Súmula 284 do STF.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PÂMELA FELIX SORIANO LIMA (PÂMELA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JAMES SIANO, assim ementado:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C. C. INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. Sentença de parcial procedência para declarar abusiva a cláusula que impõe ao comprador a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU antes da imissão na posse, condenando a ré a ressarcir os valores pagos a este título. Apela a ré sustentando a regularidade da cobrança de cotas condominiais e IPTU antes da imissão na posse, por haver expressa previsão contratual; o atraso no pagamento das prestações ensejou a demora da imissão na posse; a correção monetária incide a partir do desembolso e os juros a partir da citação. Cabimento. Cláusula que encaminha para o compromissário comprador as despesas com IPTU e condomínio. Ausência de nulidade. Disponibilização das chaves depende da quitação do preço. A anulação da cláusula tornaria aleatório o

momento de responsabilização do compromissário-comprador, que poderia ser beneficiado com sua mora. Pertinente a reforma da sentença para fastar a condenação de devolução de eventuais despesas de condomínio e IPTU. Recurso provido. (e-STJ, fls. 313-315).

Nas razões do agravo, PÂMELA FELIX SORIANO LIMA (PÂMELA) apontou que (1) a decisão de inadmissibilidade do recurso especial incorreu em erro ao aplicar a Súmula 7 do STJ, pois a controvérsia não demanda reexame de provas, mas sim a análise da validade de cláusula contratual à luz do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; (2) a decisão de inadmissibilidade equivocou-se ao afirmar que não houve demonstração analítica do dissídio jurisprudencial, pois o cotejo analítico foi devidamente realizado, com a transcrição de trechos dos acórdãos confrontados e a demonstração da similitude fática; (3) a decisão de inadmissibilidade incorreu em erro ao aplicar a Súmula 284 do STF, pois as razões do recurso especial foram claras e objetivas, indicando os dispositivos legais violados e os fundamentos para a reforma do acórdão recorrido; (4) a decisão de inadmissibilidade desconsiderou a violação ao art. 489, §1º, IV e VI, do CPC, pois o acórdão recorrido não enfrentou todas as teses capazes de infirmar suas conclusões, especialmente quanto à existência de outras cláusulas sancionatórias no contrato. (e-STJ, fls. 384-402).

Houve apresentação de contraminuta por R033 VILA EMA 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (VILA EMA), defendendo que o agravo não merece prosperar, pois a decisão de inadmissibilidade está alinhada à jurisprudência do STJ, sendo aplicáveis as Súmulas 7 e 284 do STF, além de não ter havido demonstração adequada do dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 405 - 420).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, PÂMELA apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional, com violação dos arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido não enfrentou todas as teses capazes de infirmar suas conclusões, especialmente quanto a existência de outras cláusulas sancionatórias no contrato; **(2)** violação ao art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois a cláusula que impõe ao comprador a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais e IPTU

antes da imissão na posse é abusiva, considerando que o contrato já prevê outras penalidades para a mora, como multas e retenção de valores pagos; **(3)** dissídio jurisprudencial com precedentes do STJ, que reconhecem a necessidade de posse efetiva para a cobrança de despesas condominiais, conforme o AgRg nos EDcl no REsp 8.515.42/RS. (e-STJ, fls. 322-342).

Houve apresentação de contrarrazões por VILA EMA, defendendo que o recurso especial não merece prosperar, pois a controvérsia envolve reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 7 e 5 do STJ, além de não ter havido demonstração adequada do dissídio jurisprudencial e de relevância da matéria, conforme exigido pelo art. 105, § 2º, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 360/375).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de obrigação de fazer cumulada com declaração de inexigibilidade de débitos, proposta por PÂMELA contra VILA EMA. PÂMELA alegou que, embora tivesse enfrentado dificuldades financeiras que atrasaram o pagamento de algumas parcelas do contrato de promessa de compra e venda, a entrega das chaves do imóvel foi condicionada a quitação integral do preço. Sustentou, ainda, a abusividade das cláusulas contratuais que lhe impuseram o pagamento das despesas condominiais e do IPTU antes da imissão na posse. Requereu a declaração de nulidade das cláusulas e a restituição dos valores pagos a esse título, com posterior emenda à inicial para incluir pedido de indenização por perdas e danos (e-STJ, fls. 1-14).

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a demanda, declarando abusiva a cláusula que impôs a PÂMELA a obrigação de arcar com as despesas de IPTU e condomínio antes da imissão na posse. Condenou VILA EMA a restituir os valores pagos e reconheceu a abusividade nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, entendendo haver desequilíbrio contratual. As custas e honorários foram repartidos em 50% para cada parte (e-STJ, fls. 285-288).

Interposta apelação por VILA EMA, a 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao recurso, reformando a sentença para afastar a abusividade da cláusula. O acórdão entendeu que a cobrança das despesas condominiais e de IPTU após a instalação do condomínio era devida, mesmo antes da entrega das chaves, sob pena de beneficiar PÂMELA em razão de sua mora e tornar incerto o momento do início da responsabilidade do compromissário comprador (e-STJ, fls. 313-315).

Contra esse acórdão de mérito PÂMELA opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto a abusividade das cláusulas que cumulavam encargos e sanções contratuais. O Colegiado rejeitou os aclaratórios sob o fundamento de que a decisão anterior havia sido clara ao reconhecer a inexistência de nulidade, ressaltando

que a disponibilização das chaves estava condicionada à quitação integral do preço. Registrou, ainda, que a discordância da parte com a fundamentação não seria apta a ensejar o manejo de embargos declaratórios (e-STJ, fls. 354-356).

PÂMELA interpôs recurso especial com fundamento nas alíneas *a* e *c* do artigo 105, III, da Constituição Federal. Alegou violação do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, sustentando a abusividade da cláusula contratual em virtude da imposição cumulativa de sanções e encargos, e negativa de prestação jurisdicional por afronta aos arts. 489 e 1022 do Código de Processo Civil. Defendeu que a decisão contrariou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a necessidade de posse efetiva para o início da cobrança das despesas condominiais. Requereu, assim, a reforma do acórdão de mérito para restabelecer a sentença de primeiro grau (e-STJ, fls. 322-342).

A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo inadmitiu o recurso especial. Entendeu que não houve negativa de prestação jurisdicional, pois todas as questões relevantes haviam sido examinadas, ainda que contrariamente ao interesse de PÂMELA. Afirmou que a violação do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor não ficou devidamente demonstrada e que a pretensão recursal demandava o reexame do conjunto fático-probatório, incidindo o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Por fim, afastou o dissídio jurisprudencial, por ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 379-381).

Contra essa decisão PÂMELA interpôs agravo em recurso especial, reiterando os fundamentos do recurso anterior. Alegou que a questão jurídica era autônoma, prescindia de revolvimento de provas e que o acórdão recorrido não havia apreciado integralmente as teses relativas a cumulatividade de encargos. Argumentou, ainda, que havia similitude fática com os precedentes do Superior Tribunal de Justiça apresentados (e-STJ, fls. 384-402).

Em contraminuta, VILA EMA pugnou pela manutenção da decisão de inadmissibilidade, sustentando que o agravo não impugnou adequadamente os fundamentos da decisão agravada, atraindo a aplicação da Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça. Afirmou que a controvérsia envolvia reexame de cláusulas contratuais e de provas, incidindo as Súmulas 5 e 7 desta Corte. Argumentou, ainda, pela ausência de prequestionamento dos dispositivos legais apontados por PÂMELA, atraindo a aplicação da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. Por fim, destacou a falta de demonstração da relevância da matéria, exigida pelo art. 105, §§ 2º e 3º, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 405-420).

Fixaram-se, assim, como pontos controvertidos: a validade da cláusula contratual que impôs a PÂMELA a obrigação de arcar com IPTU e despesas condominiais antes da imissão na posse; a alegação de negativa de prestação jurisdicional por afronta aos arts. 489 e 1022 do Código de Processo Civil; a

configuração ou não de abusividade da cláusula à luz do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; a possibilidade de revolvimento de fatos e cláusulas contratuais em recurso especial; e a existência ou não de dissídio jurisprudencial válido.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido, diante da alegação de que o Tribunal de origem deixou de enfrentar questão essencial sobre a cumulação de penalidades contratuais; (ii) a cláusula que impôs a PÂMELA o pagamento de despesas condominiais e de IPTU antes da imissão na posse configurou abusividade, à luz do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; (iii) ficou caracterizado dissídio jurisprudencial entre o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e precedentes desta Corte Superior que reconheceram a necessidade da posse efetiva para a cobrança de encargos condominiais.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Na petição de recurso especial (e-STJ, fls. 322-342), PÂMELA alegou negativa de prestação jurisdicional por dois motivos principais. Em primeiro lugar, afirmou que o Tribunal de origem não teria enfrentado a tese da cumulatividade de sanções, uma vez que o contrato previa multa, retenção de valores pagos e até mesmo a retenção das chaves, o que tornaria desnecessária e abusiva a cláusula que lhe impôs a responsabilidade por encargos condominiais e IPTU antes da posse. Em segundo lugar, sustentou que, mesmo após a oposição de embargos de declaração (e-STJ, fls. 344-348), o Tribunal apenas repetiu a fundamentação anterior, sem enfrentar de forma clara a alegação de cumulação (e-STJ, fls. 354-356).

Todavia, a alegação não procede. O acórdão recorrido enfrentou o tema de forma suficiente ao consignar que *a disponibilização das chaves depende da quitação do preço. A anulação da cláusula tornaria aleatório o momento de responsabilização do compromissário comprador, que poderia ser beneficiado com sua mora* (e-STJ, fl. 314). Embora não tenha utilizado a expressão “cumulatividade de sanções”, a fundamentação deixa claro que o Tribunal considerou a questão, entendendo que a retenção das chaves já funcionava como mecanismo de coerção contratual, não havendo abusividade na atribuição das demais responsabilidades ao comprador.

Além disso, ao rejeitar os embargos de declaração, o Colegiado registrou que *a discordância da parte com os fundamentos adotados não autoriza o manejo dos embargos declaratórios, inexistindo as omissões alegadas* (e-STJ, fls. 354-356). Assim, ainda que contrariamente ao interesse de PÂMELA, o Tribunal afirmou ter enfrentado os pontos necessários ao deslinde da controvérsia, afastando de forma clara a tese de omissão.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando a instância ordinária analisa de forma fundamentada a matéria controvertida, ainda que de modo diverso da pretensão da parte. A exigência do art. 489 do Código de Processo Civil é de fundamentação suficiente, não exaustiva,

e a revisão dessa conclusão demandaria reexame do conteúdo decisório, providência incabível nesta via especial.

Nesse sentido, confirmam-se:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. PROVAS . VALORAÇÃO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA Nº 7/STJ. POSSE. EXERCÍCIO. NEGÓCIO JURÍDICO . VALIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. VIOLAÇÃO LEGAL. DEMONSTRAÇÃO . AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. 1. **Não viola o artigo 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta . [...].***

(STJ - AgInt no AREsp: 2488291 SP 2023/0328416-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/08/2024 - sem destaques no original).

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ACÓRDÃO DO TCU. PRESCRIÇÃO . NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA RECURSAL. INVIABILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N . 7 /STJ. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. [...] II - Sobre a alegada violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015, por suposta ausência de fundamentação do acórdão recorrido, verifica-se não assistir razão a recorrente.

Consoante a jurisprudência deste Tribunal Superior, a ausência de fundamentação não deve ser confundida com a adoção de razões contrárias aos interesses da parte, assim, não há violação do art. 489 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem decide de modo claro e fundamentado, como ocorre na hipótese . Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.315.147/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/9/2019, DJe 4/10/2019 e AgInt no REsp n . 1.728.080 /RJ, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 8/11/2018, DJe 14/11/2018.[...].

(STJ - AgInt no REsp: 2138829 AL 2024/0130239-2, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 12/08/2024, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/08/2024 - sem destaques no original).

Dessarte, o recurso não vinga no ponto.

(2) Violação do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor

PÂMELA sustentou que houve violação do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, afirmando que a cláusula contratual que lhe atribuiu a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais e IPTU antes da imissão

na posse seria abusiva, por impor desvantagem exagerada. Acrescentou que o contrato já previa outras penalidades para a mora, de modo que a cumulação de encargos resultaria em desequilíbrio contratual. Invocou, ainda, a jurisprudência desta Corte, que firmou o entendimento de que as obrigações condominiais somente podem ser exigidas do comprador após a posse efetiva, a exemplo do Tema 886.

Todavia, não prospera a alegação. O Tribunal de Justiça de São Paulo foi claro ao assentar que a cobrança somente se iniciou após a instalação do condomínio e que a mora da compradora ensejou a postergação da entrega das chaves, razão pela qual a atribuição dos encargos mostrou-se regular (e-STJ, fls. 313-315). Consta expressamente no acórdão que *a disponibilização das chaves depende da quitação do preço. A anulação da cláusula tornaria aleatório o momento de responsabilização do compromissário comprador, que poderia ser beneficiado com sua mora* (e-STJ, fl. 314).

Nesse contexto, ainda que a orientação desta Corte, consolidada no Tema 886, reconheça que a obrigação de arcar com encargos condominiais se inicia, em regra, com a posse efetiva, o caso concreto apresenta peculiaridade relevante: a ausência de posse decorreu da própria mora da compradora. Assim, a aplicação automática da tese não se mostra adequada, pois, ao contrário de proteger o consumidor, resultaria em premiar a parte inadimplente, transferindo ao vendedor os ônus de um atraso que não lhe pode ser imputado.

Dessa forma, infirmar a conclusão do acórdão recorrido exigiria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, no ponto, não se poderia conhecer do recurso pelo óbice sumular.

(3) Dissídio jurisprudencial

PÂMELA apontou dissídio jurisprudencial, citando como paradigma o AgRg nos EDcl no REsp 8.515.42/RS, no qual esta Corte teria reconhecido a necessidade de posse efetiva para a cobrança de encargos condominiais.

Asseverou que o acórdão recorrido divergiu desse entendimento consolidado ao validar cláusula que antecipou a responsabilidade do comprador pelo pagamento de condomínio e IPTU antes da posse.

Para demonstrar a similitude fática, destacou que ambos os casos versaram sobre a validade de cláusulas contratuais que atribuem ao comprador encargos condominiais antes da posse efetiva, tendo realizado o cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, mediante a transcrição de trechos do acórdão recorrido e do acórdão paradigma, a fim de evidenciar a divergência de entendimentos.

Entretanto, também não merece guarida a alegação de dissídio jurisprudencial. Embora PÂMELA tenha citado como paradigma o AgRg nos EDcl no

REsp 8.515.42/RS, deixou de demonstrar adequadamente a similitude fática exigida pelo art. 1.029, § 1º, do CPC. Limitou-se a transcrever trechos de ementas, sem evidenciar em que medida o caso paradigma guardaria identidade com o presente. Ademais, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia com base nas peculiaridades do caso concreto, notadamente a mora da compradora e a previsão expressa em contrato, circunstâncias que afastam a incidência automática do precedente invocado. Assim, incide o óbice da Súmula 7 do STJ, pois a análise da similitude fática e a conclusão em sentido diverso exigiriam revolvimento das provas e das cláusulas do contrato.

Assim, aplica-se o óbice da súmula, inviabilizando o conhecimento do recurso especial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** em parte do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de VILA EMA e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.668.120 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0215621-9

Número de Origem:

10097486720228260002

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAMELA FELIX SORIANO LIMA

ADVOGADO : LUCAS VASCONCELOS DE LIMA - SP429928

AGRAVADO : R033 VILA EMA 3000 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA

ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267

DANIEL JACOMELLI HUDLER - SP350242

LAHYLA GOMES SITE - RJ239443

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025