



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2706129 - DF (2024/0283385-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ECAP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
PEDRO HENRIQUE SOARES MAGALHÃES - DF034537
EDUARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF029370
LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF037069
HILDEGARDO SANTOS ARAÚJO NETO - DF044542
PAULA VILELA KLADI - DF041074
BÁRBARA ALPHONSUS TORRES CRELIER - DF070012
AGRAVADO : CONDOMINIO VILA PARK
ADVOGADA : ELIZABETH GOMES DA SILVA - DF053324

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO QUE NÃO SE CONFUNDE COM POSSE. TEMA 886/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 17 DO CPC. AFASTAMENTO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que, em agravo em recurso especial, conheceu do agravo e negou provimento ao apelo nobre em ação declaratória voltada a afastar a responsabilidade por débitos condominiais.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a responsabilidade condominial desloca-se ao promitente-comprador com base na ciência do condomínio, independentemente de imissão na posse; (ii) há violação do art. 17 do CPC sobre a legitimidade passiva; e (iii) é possível, em recurso especial, reavaliar o acervo fático para reconhecer a posse dos adquirentes.

3. A responsabilidade pelas despesas condominiais é decorrente da relação material com o imóvel; a mera ciência do condomínio sobre a promessa de compra e venda não caracteriza posse. À luz do Tema

886/STJ, a legitimidade do promitente-vendedor se afasta somente com posse do comprador e ciência inequívoca do condomínio, cumulativamente.

4. A alegada violação do art. 17 do CPC é afastada, pois a legitimidade passiva decorre da ausência de imissão na posse, tal como afirmado pelas instâncias ordinárias.

5. O reconhecimento de posse demandaria revolvimento de fatos e provas, o que encontra barreira na Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno não provido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2706129 - DF (2024/0283385-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ECAP ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
PEDRO HENRIQUE SOARES MAGALHÃES - DF034537
EDUARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF029370
LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF037069
HILDEGARDO SANTOS ARAÚJO NETO - DF044542
PAULA VILELA KLADI - DF041074
BÁRBARA ALPHONSUS TORRES CRELIER - DF070012
AGRAVADO : CONDOMINIO VILA PARK
ADVOGADA : ELIZABETH GOMES DA SILVA - DF053324

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO QUE NÃO SE CONFUNDE COM POSSE. TEMA 886/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 17 DO CPC. AFASTAMENTO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que, em agravo em recurso especial, conheceu do agravo e negou provimento ao apelo nobre em ação declaratória voltada a afastar a responsabilidade por débitos condominiais.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a responsabilidade condominial desloca-se ao promitente-comprador com base na ciência do condomínio, independentemente de imissão na posse; (ii) há violação do art. 17 do CPC sobre a legitimidade passiva; e (iii) é possível, em recurso especial, reavaliar o acervo fático para reconhecer a posse dos adquirentes.

3. A responsabilidade pelas despesas condominiais é decorrente da relação material com o imóvel; a mera ciência do condomínio sobre a promessa de compra e venda não caracteriza posse. À luz do Tema

886/STJ, a legitimidade do promitente-vendedor se afasta somente com posse do comprador e ciência inequívoca do condomínio, cumulativamente.

4. A alegada violação do art. 17 do CPC é afastada, pois a legitimidade passiva decorre da ausência de imissão na posse, tal como afirmado pelas instâncias ordinárias.

5. O reconhecimento de posse demandaria revolvimento de fatos e provas, o que encontra barreira na Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ECAP ENGENHARIA LTDA. (ECAP) contra decisão monocrática de minha relatoria, que, em agravo em recurso especial, conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DEFINIDA PELA RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE DOS PROMITENTES COMPRADORES. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA. TEMA Nº 886 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 463).

Nas razões do agravo interno, ECAP, repisando os argumentos trazidos nas razões recursais, alegou **(1)** inexistência de reexame de provas ao sustentar que a controvérsia se limita à qualificação jurídica dos fatos expressamente delineados no acórdão do Tribunal distrital, não incidindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ; e **(2)** superação do requisito da ciência inequívoca do Condomínio acerca das transações de promessa de compra e venda, equívoco quanto à ausência de imissão na posse e sua ilegitimidade passiva.

Não houve impugnação ao recurso (e-STJ, fl. 482).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

Na hipótese a decisão agravada consignou expressamente, acerca da ilegitimidade passiva, que a Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp n.º 1.345.331/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos, estabeleceu a orientação de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais

será afastada do compromitente-vendedor quando o promissário comprador houver sido imitado na posse e houver ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação.

Confira-se a ementa do referido precedente:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp nº 1.345.331/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado aos 8/4/2015, DJe de 20/4/2015)

Na espécie, o TJDFt reconheceu a legitimidade da ECAP para responder pelos débitos condominiais, uma vez que os promitentes-compradores não foram imitados na posse do bem, em conformidade com o precedente qualificado acima mencionado.

Confira-se:

Nesse contexto, verifica-se que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel, caracterizada pela imissão na posse.

Como requisito cumulativo para afastar a responsabilidade do promitente vendedor, exige-se a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação de compra e venda.

Na hipótese, não constam nos autos elementos que demonstram a imissão na posse dos promitentes compradores nos imóveis indicados pelas partes.

Sobre a imissão na posse, o apelado alega que a apelante não entregou as unidades imobiliárias aos promitentes compradores em razão do inadimplemento das parcelas ajustadas nos respectivos contratos de promessa de compra e venda. A apelante, contudo, não apresenta esclarecimentos sobre referida informação.

A Ata da 1ª Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Vila Park (ID51485551) sinaliza que o apelado tinha conhecimento acerca da compra e venda das unidades imobiliárias.

No ponto, entretanto, importante esclarecer que a ciência do condomínio acerca das transações de promessas de compra e venda não se confunde com a ocorrência de imissão na posse, que caracteriza relação jurídica material com o imóvel e, por isso, define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais.

Ademais, na Ata da 1ª Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Vila Park consta a informação de que “(...) as unidades que já receberam as chaves poderão se mudar” (ID51485551, p. 1), o que evidencia que nem todos os promitentes compradores das unidades imobiliárias tinham acesso às chaves e, por consequência, relação jurídica material com os imóveis na ocasião da assembleia.

Ainda, o apelado não reconhece, nos e-mails constantes no ID 51485746, a ocorrência de imissão na posse dos imóveis indicados nos autos. Ao contrário, o apelado aponta, a todo tempo, a existência de débitos condominiais de responsabilidade da apelante (e-STJ, fls. 366/367, sem destaque no original).

Nesse contexto, sobre as alegações de violação dos arts. 17 do CPC e de dissídio jurisprudencial, o acórdão do Tribunal distrital assentou, com base no Tema n. 886 do Superior Tribunal de Justiça, que “o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação” (e-STJ, fl. 464).

No caso, foi expressamente reconhecida a ausência de imissão na posse dos promitentes-compradores, não se confundindo a ciência do condomínio com o exercício da posse, razão pela qual se manteve a legitimidade da promitente-vendedora para responder pelos débitos (e-STJ, fls. 465/465). Assim, não há falar em ofensa ao art. 17 do CPC, pois a legitimidade passiva decorre da relação jurídica material com o imóvel, tal como delineada pelo próprio acórdão recorrido, e não foi infirmada por prova de imissão na posse.

Ademais, a agravante sustenta que a presença de adquirentes em assembleia e a disponibilização de chaves configurariam a imissão na posse, porém, o acórdão recorrido expressamente registrou que “não constam nos autos elementos que demonstram a imissão na posse [...]” e que “a ciência do condomínio [...] não se confunde com a ocorrência de imissão na posse”. Desse modo, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ, porque a pretensão recursal busca afastar a conclusão do Tribunal distrital acerca da inexistência de imissão na posse, o que demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada na via do recurso especial.

Assim, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, que não conheceu do apelo nobre, devendo ser ele mantido.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.706.129 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0283385-7

Número de Origem:
07217463920228070001 7217463920228070001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ECAP ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604

PEDRO HENRIQUE SOARES MAGALHÃES - DF034537

EDUARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF029370

LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF037069

HILDEGARDO SANTOS ARAÚJO NETO - DF044542

PAULA VILELA KLADI - DF041074

BÁRBARA ALPHONSUS TORRES CRELIER - DF070012

AGRAVADO : CONDOMINIO VILA PARK

ADVOGADA : ELIZABETH GOMES DA SILVA - DF053324

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ECAP ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604

PEDRO HENRIQUE SOARES MAGALHÃES - DF034537

EDUARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF029370

LEONARDO SERRA ROSSIGNEUX VIEIRA - DF037069

HILDEGARDO SANTOS ARAÚJO NETO - DF044542

PAULA VILELA KLADI - DF041074

BÁRBARA ALPHONSUS TORRES CRELIER - DF070012

AGRAVADO : CONDOMINIO VILA PARK

ADVOGADA : ELIZABETH GOMES DA SILVA - DF053324

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026