



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2715212 - RJ (2024/0296400-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
MILENA ALVES MANIEZO - SP329826
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DO MAR
ADVOGADOS : BEATRIZ DOS SANTOS NEVES - RJ230264
JIMENA LLUBERAS LEON Y SACK - RJ214088

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. TEMA 886 DO STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob o fundamento de inaplicabilidade do Tema 886 do STJ e vedação ao reexame de matéria fática, conforme Súmula 7 do STJ.

2. O recurso especial alegava violação ao artigo 1.345 do Código Civil e ao Tema 886 do STJ, sustentando que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais deveria ser atribuída ao possuidor do imóvel, com base em compromisso de compra e venda não registrado.

3. O Tribunal de origem entendeu que a hipótese dos autos não se enquadra no Tema 886 do STJ, pois não há promissário comprador imitado na posse do imóvel, sendo a propriedade registrada em nome da agravante, que figura como responsável pelas cotas condominiais.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser admitido para revisar a decisão que atribuiu a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais à proprietária registrada no RGI, considerando a inaplicabilidade do Tema 886 do STJ e a vedação ao reexame de matéria fática.

III. Razões de decidir

5. O recurso especial não pode ser admitido para promover o reexame de matéria fática, conforme entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ, que veda a pretensão de simples reexame de provas.

6. A hipótese dos autos não se enquadra no Tema 886 do STJ, pois não há promissário comprador imitido na posse do imóvel, sendo a responsabilidade pelas cotas condominiais atribuída à proprietária registrada no RGI.

7. A função uniformizadora do recurso especial não permite sua utilização para revisão do contexto fático-probatório decidido pelas instâncias ordinárias.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2715212 - RJ (2024/0296400-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918
MILENA ALVES MANIEZO - SP329826
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DO MAR
ADVOGADOS : BEATRIZ DOS SANTOS NEVES - RJ230264
JIMENA LLUBERAS LEON Y SACK - RJ214088

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. TEMA 886 DO STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob o fundamento de inaplicabilidade do Tema 886 do STJ e vedação ao reexame de matéria fática, conforme Súmula 7 do STJ.

2. O recurso especial alegava violação ao artigo 1.345 do Código Civil e ao Tema 886 do STJ, sustentando que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais deveria ser atribuída ao possuidor do imóvel, com base em compromisso de compra e venda não registrado.

3. O Tribunal de origem entendeu que a hipótese dos autos não se enquadra no Tema 886 do STJ, pois não há promissário comprador imitido na posse do imóvel, sendo a propriedade registrada em nome da agravante, que figura como responsável pelas cotas condominiais.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser admitido para revisar a decisão que atribuiu a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais à proprietária registrada no RGI, considerando a inaplicabilidade do Tema 886 do STJ e a vedação ao reexame de matéria fática.

III. Razões de decidir

5. O recurso especial não pode ser admitido para promover o reexame de matéria fática, conforme entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ, que veda a pretensão de simples reexame de provas.

6. A hipótese dos autos não se enquadra no Tema 886 do STJ, pois não há promissário comprador imitado na posse do imóvel, sendo a responsabilidade pelas cotas condominiais atribuída à proprietária registrada no RGI.

7. A função uniformizadora do recurso especial não permite sua utilização para revisão do contexto fático-probatório decidido pelas instâncias ordinárias.

IV. Dispositivo

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

No recurso especial, com fundamento no artigo 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COTA CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO EMBARGANTE. A obrigação de pagamento de cota condominial é propter rem, existente em razão da situação jurídica de titularidade sobre um direito real. Embargante figura como proprietária no RGI, devendo arcar com as cotas condominiais. Hipótese dos autos diferente da tese fixada no Tema 886. O caso apreciado pelo STJ traz a hipótese em que o promissário comprador foi imitado na posse do imóvel sem que o compromisso de compra e venda tenha sido registrado. No caso em questão não há promessa de compra e venda da Gafisa. A ficha de morador apresentada traz apenas a lista dos moradores da unidade, sem que haja qualquer título em nome deles. Sentença que se mantém. Recurso conhecido e improvido, nos termos do voto do Desembargador Relator”.

Opostos embargos de declaração, foram desacolhidos.

No recurso especial, a recorrente alega violação aos artigos 1.345 do Código Civil e ao Tema 886 do STJ.

O Recurso Especial foi inadmitido pelo Tribunal de origem, que entendeu pela inaplicabilidade do Tema 886 do STJ, bem como que a pretensão demandaria reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Contra essa decisão, foi interposto o presente Agravo em Recurso Especial. Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 404-407):

Consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“De acordo com o art. 784, X do CPC, são títulos executivos extrajudiciais o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. Com efeito, cuida-se de obrigação propter rem, existente em razão da situação jurídica de titularidade sobre um direito real, ou seja, a obrigação de pagar recai sobre a pessoa titular do domínio ou detentora do bem. A ação de cobrança de cotas condominiais deve ser proposta contra quem figure no Registro de Imóveis como proprietário. Da análise do RGI fornecido pelo próprio embargante às fls. 65/71 verifica-se que a embargante figura como proprietária do imóvel (...). Apesar de a transação ser antiga, não há qualquer registro de compra e venda posterior. Assim, considerando a natureza propter rem da

obrigação e a embargante figurar no registro como proprietária, a sentença deve ser mantida. (...). Ao contrario das alegações do apelante, a sentença não foi contrária ao tema 886 do STJ. O STJ, no julgamento do REsp nº 1345331/RS sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 886), estabeleceu 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 do promissário comprador na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (...). Ocorre o caso em questão traz hipótese diferente daquela prevista no recurso repetitivo. O caso apreciado pelo STJ traz a hipótese em que o promissário comprador foi imitado na posse do imóvel sem que o compromisso de compra e venda tenha sido registrado. A situação de posse vem atrelada a uma posse titulada, com vistas a atribuir a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais ao possuidor com instrumento particular de compra e venda de unidade condominial cientificada ao condomínio Confirma-se o trecho do acórdão a seguir: [...] 3. No mérito, cinge-se a controvérsia em saber se o promitente vendedor de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, não averbado no cartório de registro de imóveis, possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio. [...] **No caso em questão não há promissário comprador imitado na posse. A propriedade do imóvel é da Gafisa, não havendo promessa de compra e venda posterior. Ressalte-se que não há qualquer documento que indique promessa de compra e venda da Gafisa. A ficha de morador apresentada às fls. 64 dos autos traz apenas a lista dos moradores da unidade, sem que haja qualquer título em nome de Monique de Andrade Cardoso, não podendo ser a ela atribuída a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais. Cabe destacar que a AV.03 na matrícula do imóvel informada pelo apelante é anterior à promessa de compra e venda registrada na R-14. Assim, o apelante possui responsabilidade pelo débito das cotas condominiais executadas, devendo se mantida a sentença de improcedência”.**

Como se verifica dos termos do acórdão recorrido, o Colegiado efetuou o correto distinguishing da discussão dos autos daquela tratada pelo STJ no Tema 886, destacando que “o caso apreciado pelo STJ traz a hipótese em que o promissário comprador foi imitado na posse do imóvel sem que o compromisso de compra e venda tenha sido registrado. A situação de posse vem atrelada a uma posse titulada, com vistas a atribuir a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais ao

possuidor com instrumento particular de compra e venda de unidade condominial cientificada ao condomínio (...). No caso em questão não há promissário comprador imitido na posse. A propriedade do imóvel é da Gafisa, não havendo promessa de compra e venda posterior. Ressalte-se que não há qualquer documento que indique promessa de compra e venda da Gafisa”.

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, portanto, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático- probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, INADMITO o recurso especial interposto.

Como visto, o Tribunal de origem entendeu que a hipótese dos autos não se enquadra no Tema 886 do STJ, pois não há promissário comprador imitido na posse do imóvel, sendo a propriedade registrada em nome da ora agravante, que figura como responsável pelas cotas condominiais.

Nesse contexto, para rever a conclusão do Tribunal *a quo* mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso. Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **não conhecer** do recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 17% (dezessete por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.715.212 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0296400-7

Número de Origem:

00314671520218190209 202424505145

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : DANIEL BATTIPAGLIA SGAI - SP214918

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

MILENA ALVES MANIEZO - SP329826

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ESTRELA DO MAR

ADVOGADOS : JIMENA LLUBERAS LEON Y SACK - RJ214088

BEATRIZ DOS SANTOS NEVES - RJ230264

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025