SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2793260 - SP (2024/0418440-5)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	COSTALLAT FERREIRA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	MARCELO AZEVEDO KAIRALLA - SP143415
		ERIKA DE ANDRADE - SP237512
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL VILLARINO
ADVOGADO	:	EWERTON ALEXANDRE ESTEVES ROCHA - SP245456

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL. DESPESAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo do art. 1.042 do CPC/2015 para negar provimento ao recurso especial em ação declaratória de inexistência de relação jurídica cumulada com anulatória de débito condominial, relativa a empreendimento implantado em duas etapas e à cobrança de contribuições condominiais das unidades em estoque no período de abril a julho de 2014.

2. O Tribunal estadual reformou sentença de procedência para julgar improcedente a ação, afirmando: (i) inexistência de acordo verbal para postergar a cobrança; (ii) conclusão das obras da segunda etapa em abril de 2014; (iii) comunicação formal de antecipação da entrega das chaves; (iv) inauguração da área de lazer; e (v) responsabilidade dos adquirentes pelas unidades entregues e da incorporadora pelas unidades em estoque. Embargos de declaração rejeitados.

3. No recurso especial, a Recorrente alegou violação aos arts. 369 do CPC/2015, 422 e 1.332 do Código Civil e 7º da Lei 4.591/1964, sustentando cerceamento de defesa e inexistência de relação jurídica quanto às taxas condominiais. A decisão agravada aplicou as Súmulas 7 e 83/STJ para manter o acórdão recorrido.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA60045031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:49
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f740546-9a1a-4e79-ae34-bc52884b1c3e

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve cerceamento de defesa por indeferimento da prova testemunhal, em afronta ao art. 369 do CPC/2015; (ii) saber se é legítima a cobrança de despesas condominiais das unidades em estoque até a efetiva imissão na posse, definida pela entrega das chaves; e (iii) saber se o reexame das conclusões fáticas das instâncias ordinárias é admissível em recurso especial, à luz das Súmulas 7 e 83/STJ.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem enfrentou a tese de cerceamento de defesa e concluiu pela desnecessidade da prova testemunhal, diante da suficiência do acervo documental, competindo ao magistrado, como destinatário da prova, determinar apenas as necessárias ao deslinde da controvérsia (CPC/2015, art. 370), não se configurando violação ao art. 369.

6. A revisão da conclusão sobre a necessidade de prova e das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido demanda revolvimento do conjunto probatório, providência vedada na via especial, incidindo a Súmula 7/STJ.

7. Quanto ao mérito, a obrigação de pagar despesas condominiais surge para o adquirente com a efetiva imissão na posse, consubstanciada na entrega das chaves, permanecendo a responsabilidade da construtora/incorporadora até esse momento; o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.

8. As alegações de inexistência de vida condominial autônoma e de violação aos dispositivos de direito material invocados pressupõem rediscutir fatos e circunstâncias fixadas pelas instâncias ordinárias (conclusão das obras, comunicação de entrega antecipada, funcionamento do condomínio e unidades em estoque), o que é incompatível com o recurso especial (Súmula 7/STJ).

IV. Dispositivo

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática por seus próprios fundamentos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60045031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:49
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f740546-9a1a-4e79-ae34-bc52884b1c3e

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60045031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:49
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f740546-9a1a-4e79-ae34-bc52884b1c3e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2793260 - SP (2024/0418440-5)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	COSTALLAT FERREIRA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	MARCELO AZEVEDO KAIRALLA - SP143415
		ERIKA DE ANDRADE - SP237512
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL VILLARINO
ADVOGADO	:	EWERTON ALEXANDRE ESTEVES ROCHA - SP245456

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL. DESPESAS CONDOMINIAIS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo do art. 1.042 do CPC/2015 para negar provimento ao recurso especial em ação declaratória de inexistência de relação jurídica cumulada com anulatória de débito condominial, relativa a empreendimento implantado em duas etapas e à cobrança de contribuições condominiais das unidades em estoque no período de abril a julho de 2014.

2. O Tribunal estadual reformou sentença de procedência para julgar improcedente a ação, afirmando: (i) inexistência de acordo verbal para postergar a cobrança; (ii) conclusão das obras da segunda etapa em abril de 2014; (iii) comunicação formal de antecipação da entrega das chaves; (iv) inauguração da área de lazer; e (v) responsabilidade dos adquirentes pelas unidades entregues e da incorporadora pelas unidades em estoque. Embargos de declaração rejeitados.

3. No recurso especial, a Recorrente alegou violação aos arts. 369 do CPC/2015, 422 e 1.332 do Código Civil e 7º da Lei 4.591/1964, sustentando cerceamento de defesa e inexistência de relação jurídica quanto às taxas condominiais. A decisão agravada aplicou as Súmulas 7 e 83/STJ para manter o acórdão recorrido.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve cerceamento de defesa por indeferimento da prova testemunhal, em afronta ao art. 369 do CPC/2015; (ii) saber se é legítima a cobrança de despesas condominiais das unidades em estoque até a efetiva imissão na posse, definida pela entrega das chaves; e (iii) saber se o reexame das conclusões fáticas das instâncias ordinárias é admissível em recurso especial, à luz das Súmulas 7 e 83/STJ.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem enfrentou a tese de cerceamento de defesa e concluiu pela desnecessidade da prova testemunhal, diante da suficiência do acervo documental, competindo ao magistrado, como destinatário da prova, determinar apenas as necessárias ao deslinde da controvérsia (CPC/2015, art. 370), não se configurando violação ao art. 369.

6. A revisão da conclusão sobre a necessidade de prova e das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido demanda revolvimento do conjunto probatório, providência vedada na via especial, incidindo a Súmula 7/STJ.

7. Quanto ao mérito, a obrigação de pagar despesas condominiais surge para o adquirente com a efetiva imissão na posse, consubstanciada na entrega das chaves, permanecendo a responsabilidade da construtora/incorporadora até esse momento; o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.

8. As alegações de inexistência de vida condominial autônoma e de violação aos dispositivos de direito material invocados pressupõem rediscutir fatos e circunstâncias fixadas pelas instâncias ordinárias (conclusão das obras, comunicação de entrega antecipada, funcionamento do condomínio e unidades em estoque), o que é incompatível com o recurso especial (Súmula 7/STJ).

IV. Dispositivo

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática por seus próprios fundamentos.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por **COSTALLAT FERREIRA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (fl. 698, e-STJ):

> Apelação. Ação declaratória de inexistência de relação jurídica c/c anulatória de débito condominial. Sentença de procedência. Inconformismo do condomínio-

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

réu. Cabimento. Empreendimento implantado em duas etapas distintas. “Habite-se” é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel, não se confunde com a efetiva entrega do bem, que apenas ocorre com a entrega das chaves. Precedentes do TJSP e STJ. Não comprovado o alegado acordo verbal supostamente havido entre a construtora-autora e a síndica em exercício do condomínio-réu acerca do termo inicial para a cobrança das taxas condominiais relativamente à segunda etapa do empreendimento. Obras da segunda etapa finalizadas antecipadamente em abril de 2014. Pagamentos das taxas condominiais referentes às unidades antecipadamente entregues são de responsabilidade dos compradores a partir da entrega das chaves em abril de 2014 e, no caso das que ainda não foram vendidas (“unidades em estoque”) quem responde pelas referidas taxas é a construtora/incorporadora. Legitimidade das cobranças realizadas pelo condomínio-réu à construtora-autora das taxas condominiais relativas às unidades mencionadas na inicial, no período compreendido entre abril e julho de 2014, inclusive. Sentença reformada, para julgar improcedente a ação (art. 487, I, do CPC). Verbas de sucumbência invertidas. Recurso provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados pelo acórdão de fls. 826-833, e-STJ.

Nas razões do recurso especial (fls. 798-818, e-STJ), a insurgente apontou ofensa aos arts. 369 do CPC/15, 422, 1.332 do CC e 7º da Lei 4.591 de 1964.

Sustentou, em síntese: i) cerceamento de defesa; ii) a inexistência de relação jurídica entre as partes, no que tange a cobrança de taxas condominiais relativas as unidades habitacionais.

Sem contrarrazões (certidão às fls. 836, e-STJ).

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade (fls. 837-839, e-STJ), a recorrente interpôs o agravo do artigo 1042 do CPC/15 (fls. 842-851, e-STJ), visando destrancar o processamento daquela insurgência.

Em decisão monocrática (fls. 895-902, e-STJ), conheceu-se do agravo para negar provimento ao recurso especial, ante: a) incidência da Súmula 7/STJ quanto à alegação de cerceamento de defesa e necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório; b) alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte quanto à responsabilidade por despesas condominiais até a entrega das chaves, bem como óbice da Súmula 83/STJ e da Súmula 7/STJ para revisão da conclusão local.

Daí o presente agravo interno (fls. 907-916, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta a inadequação do julgamento monocrático diante da natureza jurídica da controvérsia; a inaplicabilidade das Súmulas 7 e 83/STJ por se tratar de revaloração jurídica de fatos incontroversos; cerceamento de defesa por violação ao art. 369 do CPC; e violação aos arts. 422 e 1.332 do Código Civil e ao art. 7º da Lei 4.591/64, em razão da cobrança de despesas condominiais anteriores ao início da vida condominial da segunda etapa de empreendimento estruturado em fases autônomas.
Não foi apresentada impugnação, conforme certidão de fls. 920.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

O agravo interno não merece acolhida, na medida em que os argumentos apresentados pela parte não infirmam a decisão atacada.

1. Inicialmente, quanto à alegada violação do art. 369 do Código de Processo Civil, observa-se que o Tribunal de origem enfrentou expressamente a tese de cerceamento de defesa, concluindo que a produção da prova testemunhal era desnecessária diante da suficiência do conjunto documental constante dos autos.

Assentou a Corte estadual que a designação de audiência não teria aptidão para modificar o resultado do julgamento, destacando competir ao magistrado, como destinatário da prova, determinar apenas aquelas necessárias ao deslinde da controvérsia, nos termos do art. 370 do CPC.

Além disso, registrou que a própria construtora poderia ter apresentado declarações escritas de pessoas que tivessem conhecimento do alegado acordo verbal firmado com a síndica do condomínio acerca do termo inicial da cobrança das contribuições condominiais, circunstância que reforça a conclusão de inexistência de cerceamento de defesa.

A propósito, veja-se (fls. 831-833, e-STJ):

> A alegação de cerceamento de defesa, com violação do art. 369 do CPC, fica afastada.
>
> Verifica-se que realmente era prescindível a designação de audiência para produção de prova testemunhai, que não teria o condão de alterar a conclusão do juízo, a quem cabe "determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito" e tem o poder-dever de indeferir "as diligências inúteis ou meramente protelatórias", nos termos do art. 370, do CPC.
>
> A embargante poderia ter acostado aos autos declarações escritas de pessoas que eventualmente tivessem ciência do alegado acordo verbal supostamente havido entre a construtora-autora e a síndica em exercício do condomínio-réu acerca do termo inicial para a cobrança das taxas condominiais, as quais poderiam ter sido produzidas na fase postulatória, mormente quando o juízo singular indeferiu a produção de prova testemunhai, pois era desconhecida das partes a solução dada na sentença a quo, que poderia eventualmente ter sido desfavorável à embargante.
>
> Ademais, o acervo documental era suficiente para nortear e instruir nosso entendimento, valendo reproduzir o seguinte excerto do acórdão que julgou a apelação:
>
> *"Verifica-se que, por meio do Comunicado n° 8, a construtora-autora informou aos compradores dos imóveis da segunda etapa do empreendimento que as casas com saldos quitados teriam as entregas das chaves antecipadas a partir de 10/04/2014 (fls. 231).*
>
> *Extrai-se dos autos, ainda, que em 18/05/2014, após a entrega total da obra, a construtora-autora realizou evento de liberação da área de lazer e ainda comemorou a entrega da segunda etapa do empreendimento (fls. 368/374).*
>
> *Assim, tendo em vista que as obras da segunda etapa foram finalizadas antecipadamente em abril de 2014, os pagamentos das taxas condominiais*

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

referentes às unidades antecipadamente entregues ficam sob a responsabilidade dos compradores a partir da entrega das chaves em abril de 2014 e, no caso das que ainda não foram vendidas, quem deve responder pelas referidas taxas é a construtora/incorporadora, na qualidade de proprietária.

E, conforme afirmado nos autos pelo condomínio-réu, das 48 unidades da segunda etapa do empreendimento, 34 efetuaram o pagamento das taxas de condomínio. Somente a construtora-autora não pagou as taxas relativas às unidades 403, 404, 409, 414, 416, 419, 422, 507, 512, 604, 606, 612, 614 e 616, referidas diversas vezes ao longo desse feito, como 'unidades em estoque'" (fls. 704/705).

Sobre o tema vale destacar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: "Consoante jurisprudência pacífica desta corte, não há cerceamento do direito de defesa, nesses casos, pois o juiz tem o poder-dever de julgar a lide antecipadamente, desprezando a realização de audiência para a produção de provas ao constatar que o acervo documental é suficiente para nortear e instruir seu entendimento" (AgRG no Agravo de Instrumento n° 1.193.852/MS, 2aT„ Rei. Min Humberto Martins, j. 23/03/2010).

Ressalte-se que, de acordo com o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, a "atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração é possível, em hipóteses excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que, sanada a omissão, a contradição ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária" \ não se tratando do caso dos autos.

A modificação desse entendimento demandaria, necessariamente, o reexame das circunstâncias fáticas e do conjunto probatório produzido nos autos, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a aferição da necessidade ou não da produção de determinada prova, quando decidida pelas instâncias ordinárias com fundamento no acervo probatório existente, não pode ser revista em recurso especial, justamente porque pressupõe incursão na matéria fática.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. **1. O cerceamento de defesa sustentado pela agravante foi afastado pelo Tribunal local - destinatário da prova - com respaldo no acervo fático e probatório dos autos, de forma que a sua revisão, na via especial, é obstada pela Súmula n. 7 desta Corte. Precedentes.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1792584/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 24/08/2021) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS HOSPITALARES. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA PELO INDEFERIMENTO DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE QUE FOI REQUERIDO PELA PRÓPRIA RECORRENTE. ALTERAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

> MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. **2. Para modificar o entendimento do Tribunal estadual, sobre a não configuração do cerceamento de defesa por indeferimento de produção da prova pericial requerida, seria necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável nesta instância recursal em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.** 3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020). 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1681008/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 19/08/2021) [grifou-se]

2. Passando ao mérito da controvérsia, também não assiste razão à agravante.

O Tribunal de origem consignou, de forma expressa, que não ficou comprovada a existência do alegado acordo verbal destinado a postergar o início da cobrança das despesas condominiais relativas à segunda etapa do empreendimento.

Consignou, ainda, que as obras dessa etapa foram concluídas antecipadamente em abril de 2014; que houve comunicação formal aos adquirentes acerca da antecipação da entrega das chaves; que, posteriormente, ocorreu a inauguração da área de lazer e a efetiva entrega da segunda fase do empreendimento; e que, das quarenta e oito unidades integrantes dessa etapa, trinta e quatro passaram a recolher regularmente as contribuições condominiais, permanecendo inadimplentes apenas as unidades ainda mantidas em estoque pela própria construtora.

Com base nessas premissas fáticas, concluiu ser legítima a cobrança das despesas condominiais relativas às unidades que permaneceram de propriedade da incorporadora no período compreendido entre abril e julho de 2014.

No ponto, relevante a menção ao seguinte trecho da decisão agravada, na qual se destaca as seguintes passagens do voto condutor exarado no processo acima referido (fl. 700-704, e-STJ):

> Prima facie, cabe ressaltar que o “habite-se” é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel, não se confundindo com a efetiva entrega do bem, que apenas ocorre com a entrega das chaves. Somente a efetiva disponibilização das chaves ao comprador pode ser utilizada como parâmetro para efeitos de entrega das obras, tanto que foi editada a Súmula n. 160, desta C. Corte, no sentido de que: “A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora”.

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

Como se tem decidido nas demandas entre construtoras/empreendedoras e consumidores adquirentes, as despesas condominiais incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do comprador a partir do momento em que tomam posse do bem. Assim, no período anterior à entrega das chaves é abusivo que esses valores fiquem a cargo do consumidor, uma vez que se referem a encargos inerentes à posse e fruição do imóvel.

[...]

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, “a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais” (R Esp n. 489.647/RJ, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. em 25/11/2009).

No caso dos autos, não restou comprovado o alegado acordo verbal supostamente havido entre a construtora-autora e a síndica em exercício do condomínio-réu, acerca do termo inicial para a cobrança das taxas condominiais relativamente à segunda etapa.

Verifica-se que, por meio do Comunicado nº 8, a construtora-autora informou aos compradores dos imóveis da segunda etapa do empreendimento que as casas com saldos quitados teriam as entregas das chaves antecipadas a partir de 10/04/2014 (fls. 231).

Extrai-se dos autos, ainda, que em 18/05/2014, após a entrega total da obra, a construtora-autora realizou evento de liberação da área de lazer e ainda comemorou a entrega da segunda etapa do empreendimento (fls. 368/374).

Assim, tendo em vista que as obras da segunda etapa foram finalizadas antecipadamente em abril de 2014, os pagamentos das taxas condominiais referentes às unidades antecipadamente entregues ficam sob a responsabilidade dos compradores a partir da entrega das chaves em abril de 2014 e, no caso das que ainda não foram vendidas, quem deve responder pelas referidas taxas é a construtora/incorporadora, na qualidade de proprietária.

E, conforme afirmado nos autos pelo condomínio- réu, das 48 unidades da segunda etapa do empreendimento, 34 efetuaram o pagamento das taxas de condomínio. Somente a construtora-autora não pagou as taxas relativas às unidades 403, 404, 409, 414, 416, 419, 422, 507, 512, 604, 606, 612, 614 e 616, referidas diversas vezes ao longo desse feito, como “unidades em estoque”.

Posto isto, são legítimas as cobranças realizadas pelo condomínio-réu à construtora-autora das taxas condominiais relativas às unidades 403, 404, 409, 414, 416, 419, 422, 507, 512, 604, 606, 612, 614 e 616, no período compreendido entre abril e julho de 2014, inclusive.

No julgamento dos embargos de declaração, a Corte de origem pontuou (fls. 831-832, e-STJ):

Ademais, o acervo documental era suficiente para nortear e instruir nosso entendimento, valendo reproduzir o seguinte excerto do acórdão que julgou a apelação:

"Verifica-se que, por meio do Comunicado n° 8, a construtora-autora informou aos compradores dos imóveis da segunda etapa do empreendimento que as casas com saldos quitados teriam as entregas das chaves antecipadas a partir de 10/04/2014 (fls. 231).

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

Extrai-se dos autos, ainda, que em 18/05/2014, após a entrega total da obra, a construtora-autora realizou evento de liberação da área de lazer e ainda comemorou a entrega da segunda etapa do empreendimento (fls. 368/374).

Assim, tendo em vista que as obras da segunda etapa foram finalizadas antecipadamente em abril de 2014, os pagamentos das taxas condominiais referentes às unidades antecipadamente entregues ficam sob a responsabilidade dos compradores a partir da entrega das chaves em abril de 2014 e, no caso das que ainda não foram vendidas, quem deve responder pelas referidas taxas é a construtora/incorporadora, na qualidade de proprietária.

E, conforme afirmado nos autos pelo condomínio-réu, das 48 unidades da segunda etapa do empreendimento, 34 efetuaram o pagamento das taxas de condomínio. Somente a construtora-autora não pagou as taxas relativas às unidades 403, 404, 409, 414, 416, 419, 422, 507, 512, 604, 606, 612, 614 e 616, referidas diversas vezes ao longo desse feito, como 'unidades em estoque'" (fls. 704/705).

Sobre o tema vale destacar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: "Consoante jurisprudência pacífica desta corte, não há cerceamento do direito de defesa, nesses casos, pois o juiz tem o poder-dever de julgar a lide antecipadamente, desprezando a realização de audiência para a produção de provas ao constatar que o acervo documental é suficiente para nortear e instruir seu entendimento" (AgRG no Agravo de Instrumento n° 1.193.852/MS, 2aT„ Rei. Min Humberto Martins, j. 23/03/2010).

Ressalte-se que, de acordo com o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, a "atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração é possível, em hipóteses excepcionais, para corrigir premissa equivocada no julgamento, bem como nos casos em que, sanada a omissão, a contradição ou a obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária" \ não se tratando do caso dos autos.

As referidas conclusões harmonizam-se integralmente com a orientação consolidada desta Corte Superior segundo a qual a obrigação pelo pagamento das despesas condominiais surge, para o adquirente, apenas com a efetiva imissão na posse do imóvel, consubstanciada pela entrega das chaves, permanecendo a responsabilidade da construtora ou incorporadora até esse momento.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que as despesas condominiais e os encargos inerentes à fruição do imóvel permanecem sob responsabilidade da incorporadora enquanto não houver a efetiva disponibilização da posse ao adquirente, sendo irrelevante, para esse fim, a simples expedição do "habite-se".

Na hipótese, o acórdão recorrido observou precisamente essa orientação, reconhecendo que as unidades já entregues passaram a gerar responsabilidade dos respectivos adquirentes, ao passo que aquelas ainda pertencentes à construtora continuaram sujeitas ao pagamento das contribuições condominiais pela proprietária.

A pretensão recursal de afastar essa conclusão, sob o argumento de que inexistiria vida condominial autônoma da segunda etapa do empreendimento, pressupõe, contudo, rediscutir premissas expressamente estabelecidas pelo Tribunal

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

estadual, notadamente quanto ao efetivo término das obras, à antecipação da entrega das chaves, ao funcionamento do condomínio e à situação jurídica das unidades mantidas em estoque.

Não se trata, portanto, de mera revaloração jurídica de fatos incontroversos, como sustenta a agravante, mas de inequívoca tentativa de alterar o quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, confiram-se:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA CONSTRUTORA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. VENDEDORA. RESPONSABILIDADE. **1. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão atacado, no sentido de que o autor ainda não obteve a posse do imóvel, demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.**2. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedentes. **3. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.** 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.909.706/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024.) [grifou-se]

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. LEI N. 6.766/79, QUE PREVÊ ATRASO DE ATÉ QUATRO ANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. LOTE NÃO EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. IPTU DEVIDO PELO AGRAVANTE ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE PELOS COMPRADORES. 1. Alegação de que o contrato é regido pela Lei n. 6.766/79 e, por isso, as partes estariam cientes de que o prazo previsto para a entrega das obras seria de quatro anos. Questão não debatida nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 211/STJ. 2. A jurisprudência desta Segunda Seção é pacífica ao definir que, em caso de atraso na entrega de bem imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes 3. No tocante à condenação de pagamento por danos morais, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que "o valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante". Precedentes. **4. As despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitidos na posse. Agravo interno improvido.** (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.) [grifou-se]

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DOS PROMISSÁRIOS-VENDEDORES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ. **2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é encargo do adquirente apenas a partir da imissão na posse. Incidência da Súmula 83 do STJ.** 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.276.976/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 25/8/2023.) [grifou-se]

Além disso, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência pacífica desta Corte acerca da matéria, mostra-se igualmente aplicável o óbice previsto na Súmula 83/STJ, incidência que alcança os recursos especiais interpostos tanto pela alínea "c" quanto pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Dessa forma, ausentes fundamentos capazes de modificar a decisão agravada, impõe-se sua manutenção por seus próprios fundamentos.

2. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno, mantendo integralmente a decisão monocrática.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59737293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:55
Código de Controle do Documento: b085fe0a-d95e-4847-bee3-e432b9c19784

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.793.260 / SP

Número Registro: 2024/0418440-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10413430820148260506 10413430820148260506500000 20210000944979 20210001034510 202301231295

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: COSTALLAT FERREIRA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: MARCELO AZEVEDO KAIRALLA - SP143415
	ERIKA DE ANDRADE - SP237512
AGRAVADO	: RESIDENCIAL VILLARINO
ADVOGADO	: EWERTON ALEXANDRE ESTEVES ROCHA - SP245456

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: COSTALLAT FERREIRA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: MARCELO AZEVEDO KAIRALLA - SP143415
	ERIKA DE ANDRADE - SP237512
AGRAVADO	: RESIDENCIAL VILLARINO
ADVOGADO	: EWERTON ALEXANDRE ESTEVES ROCHA - SP245456

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60023910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:59:35
Código de Controle do Documento: 9b41bd97-cf9a-4e14-8698-4403cf34216f

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:59:35
Código de Controle do Documento: 9b41bd97-cf9a-4e14-8698-4403cf34216f