SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2848165 - SP(2025/0029769-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROMAN E GAUDIOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895 WAGNER DUCCINI - SP258875 MAITÊ CAMARGO DE AZEVEDO - SP335801 WAGNER DUCCINI - DF081429
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL MIRANTE DO ITAGUA
ADVOGADOS	:	ANA CLÁUDIA SOARES - SP212696 JÉSSICA LOURENÇO CASTAÑO - SP161576
AGRAVADO	:	RENATO DE ANDRADE MAIA
ADVOGADOS	:	DINOVAN DUMAS DE OLIVEIRA - SP249766 GERALDO JOSE BARCHI NETO - SP433007 JEAN HENRIQUE FERNANDES - SP168208

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FATO NOVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE DA CONSTRUTORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a sentença condenando a construtora ao pagamento de débitos condominiais, reconhecendo sua legitimidade concorrente com o promitente comprador, com base na teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

2. O Tribunal de origem afastou a alegação de fato novo apresentada pela recorrente, considerando que os documentos juntados não eram novos e já constavam em outro processo antes da prolação da sentença, além de não haver justificativa para sua juntada extemporânea.

3. O recurso especial foi inadmitido na origem, ensejando a interposição do presente agravo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a construtora recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais, considerando a aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional e a natureza *propter rem* da obrigação.

5. Saber se a alegação de fato novo, consistente na alienação do imóvel pelo promitente comprador a terceiro, pode ser considerada para afastar a responsabilidade da construtora pelos débitos condominiais.

III. Razões de decidir

6. O recurso especial não comporta o reexame do conjunto fático-probatório, conforme disposto na Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA54865958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:31:27
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 7934bef6-a61f-4c06-908c-f8b38db02afd

7. A jurisprudência do STJ, firmada no Tema 886 (REsp 1.345.331/RS), estabelece que a responsabilidade do promitente comprador depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. No caso, não há prova cabal da imissão na posse, e há decisão judicial transitada em julgado que afasta a responsabilidade do promitente-comprador.
8. A legitimidade passiva da construtora não é excluída pela existência de promessa de compra e venda, especialmente quando há dúvida sobre a posse ou litígio envolvendo a entrega das chaves. A decisão do Tribunal de origem visa resguardar o adimplemento das despesas indispensáveis à manutenção do condomínio.
IV. Dispositivo
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54865958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:31:27
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 7934bef6-a61f-4c06-908c-f8b38db02afd

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2848165 - SP(2025/0029769-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROMAN E GAUDIOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895 WAGNER DUCCINI - SP258875 MAITÊ CAMARGO DE AZEVEDO - SP335801 WAGNER DUCCINI - DF081429
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL MIRANTE DO ITAGUA
ADVOGADOS	:	ANA CLÁUDIA SOARES - SP212696 JÉSSICA LOURENÇO CASTAÑO - SP161576
AGRAVADO	:	RENATO DE ANDRADE MAIA
ADVOGADOS	:	DINOVAN DUMAS DE OLIVEIRA - SP249766 GERALDO JOSE BARCHI NETO - SP433007 JEAN HENRIQUE FERNANDES - SP168208

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FATO NOVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE DA CONSTRUTORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a sentença condenando a construtora ao pagamento de débitos condominiais, reconhecendo sua legitimidade concorrente com o promitente comprador, com base na teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

2. O Tribunal de origem afastou a alegação de fato novo apresentada pela recorrente, considerando que os documentos juntados não eram novos e já constavam em outro processo antes da prolação da sentença, além de não haver justificativa para sua juntada extemporânea.

Documento eletrônico VDA54542898 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 92ee2c15-9510-4f5b-9e9b-c17e840f7d09

3. O recurso especial foi inadmitido na origem, ensejando a interposição do presente agravo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a construtora recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais, considerando a aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional e a natureza *propter rem* da obrigação.

5. Saber se a alegação de fato novo, consistente na alienação do imóvel pelo promitente comprador a terceiro, pode ser considerada para afastar a responsabilidade da construtora pelos débitos condominiais.

III. Razões de decidir

6. O recurso especial não comporta o reexame do conjunto fático-probatório, conforme disposto na Súmula 7 do STJ.

7. A jurisprudência do STJ, firmada no Tema 886 (REsp 1.345.331/RS), estabelece que a responsabilidade do promitente comprador depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. No caso, não há prova cabal da imissão na posse, e há decisão judicial transitada em julgado que afasta a responsabilidade do promitente-comprador.

8. A legitimidade passiva da construtora não é excluída pela existência de promessa de compra e venda, especialmente quando há dúvida sobre a posse ou litígio envolvendo a entrega das chaves. A decisão do Tribunal de origem visa resguardar o adimplemento das despesas indispensáveis à manutenção do condomínio.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por ROMAN E GAUDIOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"Apelação. Ação de cobrança. Débitos condominiais. Sentença que julgou o feito improcedente em relação a um dos Corréus e procedente em relação ao outro, condenando- o no pagamento dos débitos condominiais deixados em aberto. Recurso da Corré que não comporta acolhimento. Documentos juntados em sede apelação que não podem ser considerados como prova nova, nos termos do art. 435 do CPC, observando-se que referidos documentos estavam juntados aos autos de nº 0012628-75.2019.8.26.0577*

Documento eletrônico VDA54542898 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 92ee2c15-9510-4f5b-9e9b-c17e840f7d09

antes da prolação da sentença. Preliminar de prejudicialidade também afastada, haja vista que consta dos autos de nº 0005032-78.2015.8.26.0642 acórdão transitado em julgado onde restou afastada a responsabilidade por parte do comprador, ora Corréu pelas verbas condominiais. Questão que está abarcada pelo manto da coisa julgada. Possibilidade, no entanto, de ser mantida a responsabilidade por parte da construtora, em razão da aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, para reconhecer a legitimidade concorrente do promitente vendedor e do promissário comprador para responder pelo débito condominial, ainda que posteriores à imissão na posse, dada a natureza "propter rem" da obrigação e o interesse da coletividade. Recente entendimento exarado pela Quarta Turma do STJ nos autos do AgInt no Recurso Especial nº 1378413-PR, em que houve o reconhecimento de que persiste a legitimidade passiva concorrente de ambos os contratantes para responder pelos débitos condominiais "ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação". Critério adotado pelo STJ no julgamento do REsp 1.442.840/PR ao interpretar a tese firmado no recurso repetitivo REsp 1.345.331/RS. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO." (e-STJ, fls. 298)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 320-324).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 342 do Código de Processo Civil, pois teria sido desconsiderado fato superveniente relevante ao mérito — a entrega das chaves e posterior alienação do imóvel pelo corréu — que, segundo a recorrente, deslocaria a responsabilidade pelas despesas condominiais, em afronta à possibilidade de novas alegações após a contestação quando relativas a fato superveniente.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 347 e 353).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

A controvérsia cinge-se à responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais. O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a legitimidade da construtora recorrente para responder pelos débitos, afastando a alegação de fato novo (suposta alienação do imóvel pelo promitente comprador a terceiro) e aplicando a teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal de origem destacou (e-STJ, fls. 301-310):

"Primeiramente, a apresentação dos documentos junto com o recurso de apelação acostados às fls. 245/267, após a propositura da inicial ou apresentação da defesa, é excepcionalmente admitida pela jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que somente relativiza a regra contida no art. 434 do Código de Processo Civil, quando não houver a intenção de

Documento eletrônico VDA54542898 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 92ee2c15-9510-4f5b-9e9b-c17e840f7d09

surpreender a parte contrária, não existir má-fé e os documentos não se mostrem indispensáveis à propositura da demanda, com observância do princípio do contraditório.No presente caso, os documentos apontados estavam juntados aos autos de nº 0012628-75.2019.8.26.0577, antes da prolação da sentença, mais precisamente em 28/08/2019, conforme consulta efetuada por esse relator àqueles autos, não havendo qualquer justificativa para sua juntada nesse momento processual.
[...]
Assim sendo, não há qualquer justificativa para juntada extemporânea dos documentos de fls. 245/267, que não comportam apreciação nesse momento processual, observando-se que poderiam ter sido juntados com a exordial, haja vista que são datados de 20/09/2020.Por segundo, a preliminar de prejudicialidade invocada pela Corré deve também ser afastada, tendo em vista que, conforme consulta de ofício por esse relator, consta dos autos de nº 0005032-78.2015.8.26.0642, acórdão transitado em julgado em 24/05/2022, proferido pela 4ª Câmara de Direito Privado, onde restou decido 'o afastamento da responsabilidade por parte do comprador, ora Corréu pelas verbas condominiais. Questão que está abarcada pelo manto da coisa julgada'.
[...]
Como é cediço, as despesas de condomínio constituem obrigação propter rem, que vincula a dívida à unidade condominial, de modo que o condomínio pode optar pelo ajuizamento da ação de cobrança contra o proprietário, o compromissário comprador, ou o possuidor, ou contra ambos, por se tratar de litisconsórcio facultativo.
[...]
Ainda que não fosse o caso de reconhecimento da legitimidade concorrente e aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, na hipótese vertente também não restaram preenchidos os requisitos estabelecidos por ocasião do julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, processado sob a sistemática dos recursos repetitivos, para que seja possível atribuir a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais ao promissário comprador.Isto, porque, conforme já afirmado consta dos autos de nº 0005032-78.2015.8.26.0642, acórdão transitado em julgado em, 24/05/2022, proferido pela 4ª Câmara de Direito Privado onde restou decido "o afastamento da responsabilidade por parte do comprador, ora Corréu pelas verbas condominiais".Assim sendo, por qualquer ângulo que se analise a questão, não há como se afastar a responsabilidade da Corré pelos débitos condominiais cobrados na presente demanda, sobretudo em razão da aplicação da teoria dualista que prevê a legitimidade concorrente da Ré diante da natureza propter rem da obrigação, que independe da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, conforme asdecisões acima colacionadas, observando-se que no presente caso sequer há o que se falar em direito de regresso, tendo em vista o que foi decidido no acórdão proferido nos autos de nº 0005032-78.2015.8.26.0642."

Inicialmente, quanto à alegada violação ao art. 342 do CPC, a recorrente sustenta a existência de "fato novo" consistente na alienação do imóvel pelo corréu (promitente comprador) a terceiro, o que comprovaria sua imissão na posse.

O Tribunal *a quo*, contudo, ao analisar o acervo fático-probatório, consignou expressamente que os documentos apresentados não se qualificam como novos, pois já constavam em outro processo (cumprimento de sentença nº 0012628-75.2019.8.26.0577) desde 2019, antes, portanto, da prolação da sentença nestes autos. Concluiu a Corte de origem pela preclusão e pela ausência de justificativa para a juntada extemporânea.

Para rever tal conclusão e acolher a tese de que a parte desconhecia os fatos ou de que houve motivo de força maior, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da **Súmula 7 do STJ**.

Documento eletrônico VDA54542898 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 92ee2c15-9510-4f5b-9e9b-c17e840f7d09

Nesse sentido:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FATO NOVO. CARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> ***2. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto à inexistência de fato novo, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt no AREsp n. 1.989.011/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)*

Ademais, quanto à responsabilidade pelos débitos condominiais, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

O Tribunal de origem fundamentou a decisão na **legitimidade concorrente** do promitente vendedor e do promitente comprador, aplicando a teoria da dualidade do vínculo obrigacional, dada a natureza *propter rem* da dívida e o interesse prevalente da coletividade condominial.

A jurisprudência do STJ, firmada no Tema 886 (REsp 1.345.331/RS), estabelece que a responsabilidade do promissário comprador depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio. Não havendo prova cabal dessa imissão — ou havendo decisão judicial transitada em julgado afastando-a, como no caso —, a responsabilidade recai sobre o proprietário registral (promitente vendedor).

A respeito:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DOIS RECURSOS MANEJADOS EM FACE DA MESMA DECISÃO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DO SEGUNDO RECURSO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE DO PROMITENTE VENDEDOR E DO PROMITENTE COMPRADOR. MATÉRIA AFETADA PELA SEGUNDA SEÇÃO DESTA CORTE. ART. 256-L DO RISTJ. SUSPENSÃO DO FEITO. NECESSIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.*
> *1. A interposição de dois recursos pela mesma parte e contra a mesma decisão impede o conhecimento do segundo recurso, haja vista a preclusão consumativa e o princípio da unirrecorribilidade das decisões.*
> ***2. A questão de direito consistente em definir se há legitimidade concorrente entre o promitente-vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente-comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio foi afetada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça como representativa de controvérsia a ser julgada sob o rito dos recursos especiais repetitivos - Revisão do Tema n. 886 -, conforme previsão dos arts. 1.036 e 1.037 do Código de Processo Civil.***
> *3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, para tornar sem efeito o julgamento anterior e determinar a devolução dos autos ao Tribunal estadual.*

Documento eletrônico VDA54542898 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 92ee2c15-9510-4f5b-9e9b-c17e840f7d09

*(EDcl no REsp n. 2.205.509/SP, relator Ministro **Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025, destaquei.)*

*CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. **LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO PARA RESPONDER À COBRANÇA EM CASO DE ALIENAÇÃO DE UNIDADE NÃO REGISTRADA. TEMA 886 DO STJ**. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.*
(REsp n. 2.205.509/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE-VENDEDOR. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. A eg. Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.345.331/RS, processado sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou o seguinte entendimento: "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.' No caso concreto, recurso especial não provido." (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe de 20/04/2015).
2. Interpretando as teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC, a jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que persiste a responsabilidade do proprietário (promitente-vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente-comprador na posse do imóvel, havendo, nesses casos, "legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse" (AgRg no REsp 1.472.767/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 08/10/2015).
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.378.413/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021, destaquei.)

Nesse contexto, a legitimidade passiva da construtora não é excluída apenas pela existência de promessa de compra e venda, mormente quando há dúvida sobre a posse ou litígio envolvendo a entrega das chaves. O entendimento do Tribunal de origem, ao reconhecer a legitimidade da recorrente para figurar no polo passivo da demanda de cobrança, visa resguardar o adimplemento das despesas indispensáveis à manutenção do condomínio.

Ante o exposto, conheço do agravo para **negar provimento ao recurso especial**.

Majoro os honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 1% (um por cento).

É como voto.

Documento eletrônico VDA54542898 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 92ee2c15-9510-4f5b-9e9b-c17e840f7d09

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.848.165 / SP

Número Registro: 2025/0029769-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10009521020228260642 10009521020228260642500000 20240000055972 20240000561043

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROMAN E GAUDIOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895
	WAGNER DUCCINI - SP258875
	MAITÊ CAMARGO DE AZEVEDO - SP335801
	WAGNER DUCCINI - DF081429
AGRAVADO	: CONDOMINIO RESIDENCIAL MIRANTE DO ITAGUA
ADVOGADOS	: ANA CLÁUDIA SOARES - SP212696
	JÉSSICA LOURENÇO CASTAÑO - SP161576
AGRAVADO	: RENATO DE ANDRADE MAIA
ADVOGADOS	: JEAN HENRIQUE FERNANDES - SP168208
	DINOVAN DUMAS DE OLIVEIRA - SP249766
	GERALDO JOSE BARCHI NETO - SP433007

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

TERMO

Documento eletrônico VDA54846556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:08:25
Código de Controle do Documento: 6df23a95-01c6-4a9d-ab96-d7488cbe5c1e

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846556 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:08:25
Código de Controle do Documento: 6df23a95-01c6-4a9d-ab96-d7488cbe5c1e