



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2924395 - GO (2025/0157994-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CRISTIANE CELESTINA LINO GOMES
AGRAVANTE : MARCELO GOMES DA COSTA
ADVOGADO : DIVINO DONIZETTI PEREIRA - GO010958
AGRAVADO : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT
ADVOGADO : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO NA POSSE.

1. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais do imóvel somente se dá a partir da imissão na posse. Precedente.
2. Agravo conhecido para conhecer e dar provimento ao 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2924395 - GO (2025/0157994-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CRISTIANE CELESTINA LINO GOMES
AGRAVANTE : MARCELO GOMES DA COSTA
ADVOGADO : DIVINO DONIZETTI PEREIRA - GO010958
AGRAVADO : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT
ADVOGADO : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO NA POSSE.

1. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais do imóvel somente se dá a partir da imissão na posse. Precedente.
2. Agravo conhecido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CRISTIANE CELESTINA LINO GOMES e MARCELO GOMES DA COSTA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

"Direito Cível. Apelação Cível. Ação De Cobrança. I. Caso Em Exame 1. Análise da alegada ilegitimidade dos apelantes para o pagamento de taxas condominiais em razão da não imissão na posse do imóvel e da ausência de registro da escritura de compra e venda. II. Questão Em Discussão 2. Envolve a responsabilidade dos apelantes pelo adimplemento das taxas condominiais anteriores à posse efetiva do imóvel, considerando-se a natureza "propter rem" da obrigação e os critérios estabelecidos pela jurisprudência para a determinação do momento a partir do qual essa responsabilidade é imputada. III. Razões De Decidir 3. Conclui-se que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais se estabelece com a existência do vínculo jurídico com o imóvel, independentemente da imissão na posse ou do registro da escritura, sobretudo em empreendimentos comerciais onde a posse é regulada por convenção condominial. IV. Dispositivo E Tese Apelação conhecida e desprovida" (e-STJ fl. 539).

No recurso especial, além de divergência jurisprudencial, os recorrentes alegam violação do art. 1.315 do Código Civil por defender que a obrigação de pagamento das despesas condominiais surge apenas com a posse efetiva do imóvel, ou seja, após a entrega das chaves.

Sustenta que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é do titular da posse, uso e gozo do imóvel, independentemente do registro do título de propriedade.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 619/624), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que diz respeito às despesas condominiais, o Tribunal de origem fundamentou que:

"Disso se extrai que, o adquirente de unidade imobiliária passa a ser responsável pelo adimplemento de todos os débitos gerados pelo bem, inclusive as despesas condominiais consolidadas antes de sua imissão na posse do imóvel.

(...)

Assim, por tratar-se de empreendimento comercial, e não residencial, a averbação do "habite-se" constitui o marco legítimo para a cobrança da taxa condominial, e não a imissão na posse do bem, ainda que indireta, conforme fixado na sentença a partir do ano de 2009" (e-STJ fls. 542/543).

Assim, o aresto combatido encontra-se em confronto com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que entende que a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais do imóvel somente se dá a partir da imissão na posse.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR PELO PAGAMENTO DO IPTU. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PORCENTAGEM DE RETENÇÃO SOBRE OS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE INTUITO PROTELATÓRIO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL APENAS PARA AFASTAR A MULTA APLICADA.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local acerca da obrigação de indenizar pela demora na entrega do imóvel demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse, a qual ocorre com o recebimento das chaves.

3. Para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais ao decidir por sua aplicação ou afastamento no caso concreto.

4. Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, não cabendo a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

5. Agravo interno parcialmente provido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a multa aplicada pelo Tribunal de origem no julgamento dos embargos de declaração" (AgInt no REsp n. 2.085.055/SE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024, grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

Consequentemente, inverte os ônus de sucumbência, fixando os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.924.395 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0157994-3

Número de Origem:

03702292320148090024 37022923 3702292320148090024

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CRISTIANE CELESTINA LINO GOMES

AGRAVANTE : MARCELO GOMES DA COSTA

ADVOGADO : DIVINO DONIZETTI PEREIRA - GO010958

AGRAVADO : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT

ADVOGADO : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - INCLUSÃO INDEVIDA EM
CADASTRO DE INADIMPLENTES

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025