SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218679 - SP(2025/0215253-6)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRENTE	:	EMMERIN INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966
		RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ PENHA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE GAVRANICH - SP204592

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. INCORPORADORA E CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. ENTREGA DAS CHAVES NÃO REALIZADA. COISA JULGADA MATERIAL SOBRE QUESTÃO PREJUDICIAL. ARTIGO 503, §1º, DO CPC/2015. DECISÃO ANTERIOR TRANSITADA EM JULGADO RECONHECENDO A RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS PELA AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE DO ADQUIRENTE. MESMA SITUAÇÃO FÁTICA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AO FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE. SÚMULA 283/STF. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O acórdão recorrido assentou sua fundamentação em dois pilares autônomos e suficientes: (i) coisa julgada material formada em processo anterior sobre a questão da legitimidade passiva das construtoras para responder por débitos condominiais quando não houve entrega das chaves ao adquirente; e (ii) ausência de entrega das chaves, permanecendo as construtoras na posse do imóvel.

2. A decisão anterior, que reconheceu a ilegitimidade passiva do adquirente para responder por débitos condominiais, formou coisa julgada material sobre a questão prejudicial, nos termos do art. 503, §1º, do CPC/2015, uma vez que: (i) a questão foi decidida expressa e incidentalmente; (ii) houve contraditório pleno entre as partes; (iii) a decisão foi essencial ao julgamento do mérito; e (iv) transitou em julgado. Como consequência, as próprias construtoras ora recorrentes quitaram o débito condominial daquela execução anterior, reconhecendo tacitamente sua responsabilidade.

3. As recorrentes não impugnaram especificamente o fundamento autônomo e suficiente da coisa julgada material, limitando-se a atacar o fundamento secundário do acórdão. Aplicação analógica da Súmula 283 do STF ao recurso especial: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

4. Ainda que superados os óbices da coisa julgada e da Súmula 283 do STF, a jurisprudência consolidada do STJ estabelece que a responsabilidade pelas despesas condominiais é da incorporadora até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse ao adquirente. Incidência da Súmula 83 do STJ,

Documento eletrônico VDA54866219 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:29:31
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 9765aef0-1182-4d31-ba20-7e57a87be614

aplicável também aos recursos interpostos pela alínea "a" do permissivo constitucional.
5. Recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do recurso, 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 VDA54866219 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:29:31
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 9765aef0-1182-4d31-ba20-7e57a87be614

RECURSO ESPECIAL Nº 2218679 - SP(2025/0215253-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRENTE	:	EMMERIN INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966
		RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ PENHA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE GAVRANICH - SP204592

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. INCORPORADORA E CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. ENTREGA DAS CHAVES NÃO REALIZADA. COISA JULGADA MATERIAL SOBRE QUESTÃO PREJUDICIAL. ARTIGO 503, §1º, DO CPC/2015. DECISÃO ANTERIOR TRANSITADA EM JULGADO RECONHECENDO A RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS PELA AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE DO ADQUIRENTE. MESMA SITUAÇÃO FÁTICA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AO FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE. SÚMULA 283/STF. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O acórdão recorrido assentou sua fundamentação em dois pilares autônomos e suficientes: (i) coisa julgada material formada em processo anterior sobre a questão da legitimidade passiva das construtoras para responder por débitos condominiais quando não houve entrega das chaves ao adquirente; e (ii) ausência de entrega das chaves, permanecendo as construtoras na posse do imóvel.

2. A decisão anterior, que reconheceu a ilegitimidade passiva do adquirente para responder por débitos condominiais, formou coisa julgada material sobre a questão prejudicial, nos termos do art. 503, §1º, do CPC/2015, uma vez que: (i) a questão foi decidida expressa e incidentalmente; (ii) houve contraditório pleno entre as partes; (iii) a decisão foi essencial ao julgamento do mérito; e (iv) transitou em julgado. Como consequência, as próprias construtoras ora

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

recorrentes quitaram o débito condominial daquela execução anterior, reconhecendo tacitamente sua responsabilidade.

3. As recorrentes não impugnaram especificamente o fundamento autônomo e suficiente da coisa julgada material, limitando-se a atacar o fundamento secundário do acórdão. Aplicação analógica da Súmula 283 do STF ao recurso especial: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

4. Ainda que superados os óbices da coisa julgada e da Súmula 283 do STF, a jurisprudência consolidada do STJ estabelece que a responsabilidade pelas despesas condominiais é da incorporadora até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse ao adquirente. Incidência da Súmula 83 do STJ, aplicável também aos recursos interpostos pela alínea "a" do permissivo constitucional.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. e EMMERIN INCORPORADORA LTDA.**, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, cuida-se de embargos à execução opostos pelas ora recorrentes em face do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ PENHA**. As embargantes alegaram ilegitimidade passiva para responder pela execução de cotas condominiais referentes ao período de julho de 2020 a dezembro de 2022, sustentando que a unidade geradora do débito fora alienada a terceiro (Eliezer dos Santos Pereira), mediante contrato de compra e venda com alienação fiduciária devidamente registrado.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos e extinto o processo com resolução de mérito, fundamentando que a responsabilidade pelo pagamento das cotas é definida pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse, a qual não ocorreu em relação ao adquirente (e-STJ fls. 116-117).

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, mantendo a sentença. O acórdão recorrido recebeu a seguinte ementa:

> *"DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO OPOSTOS PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, DEVENDO O ADQUIRENTE RESPONDER PELO DÉBITO CONDOMINIAL – IMPROCEDÊNCIA EM PRIMEIRO GRAU – SOLUÇÃO QUE SE MANTÉM – SENDO INCONTROVERSO QUE NÃO HOUVE A ENTREGA DAS CHAVES DA UNIDADE GERADORA DO DÉBITO AO ADQUIRENTE, COMPETE ÀS EMBARGANTES RESPONDER*

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

PELAS PARCELAS CONDOMINIAIS EM ABERTO – EXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS À EXECUÇÃO ANTERIORES RECONHECENDO A ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL – RECURSO IMPROVIDO. Embora exista nos autos notícia de que o adquirente promove ação de rescisão contratual contra a construtora e o agente financeiro com o qual firmou o financiamento para aquisição do bem, sem notícia de solução definitiva, sendo incontroverso nos autos que as embargantes não entregaram as chaves do imóvel ao adquirente, devem elas responder pelos débitos condominiais em aberto, eis que permanecem na posse da coisa." (e-STJ fl. 161)

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ fls. 172-175).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 178-188), as recorrentes apontam violação ao artigo 1.345 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam, em síntese: (i) Que a unidade foi alienada fiduciariamente, operando-se a transferência definitiva da propriedade ao adquirente, devendo este responder pelas despesas *propter rem*, independentemente da entrega das chaves; (ii) A inaplicabilidade do Tema 886 do STJ ao caso, visto que há registro da alienação na matrícula do imóvel; (iii) Que a retenção das chaves ocorreu por culpa exclusiva do adquirente, que se encontrava inadimplente, sendo lícita a conduta das construtoras e descabida a sua responsabilização pelas cotas condominiais.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 193-201), pugnando pela manutenção do julgado.

O recurso foi admitido na origem apenas pela alínea "a" (violação à lei federal), não pela alínea "c" (dissídio), pela Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP (e-STJ fls. 202-203), sob o fundamento de que a matéria referente ao artigo 1.345 do CC encontra-se prequestionada e que, no caso concreto, a cobrança foi dirigida contra titular de direito real, afastando a incidência automática do Tema 886, o que recomenda a abertura da instância especial.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre delimitar com precisão a controvérsia submetida a julgamento.

O acórdão recorrido assentou sua fundamentação em **dois pilares autônomos e suficientes**:

a) Coisa julgada material: Houve decisão transitada em julgado nos autos nº 1011444-34.2019.8.26.0006 reconhecendo a ilegitimidade passiva do adquirente (Sr. Eliezer) para responder por débitos condominiais anteriores, ao fundamento de que "*o promissário comprador somente é responsável por débitos condominiais após a imissão na posse do imóvel*". Em consequência dessa decisão, as próprias construtoras ora recorrentes **quitaram o débito condominial** daquela execução (e-STJ fls. 163).

b) Ausência de entrega das chaves: Sendo incontroverso que as chaves não foram entregues ao adquirente, as construtoras "permanecem na posse da coisa" e, portanto, devem responder pelos débitos condominiais do período posterior (e-STJ fls. 164).

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

Com efeito, sobre a coisa julgada material formada em processo anterior envolvendo as mesmas partes, consta do acórdão recorrido (e-STJ fls. 163-164):

> *"Há registro, também, de que o condomínio apelado ajuizou ação de execução pretérita (autos nº 1004483-77.2019.8.26.0006) contra o adquirente da unidade, ELIEZER DOS SANTOS PEREIRA, que embargou a execução (autos nº 1011444-34.2019.8.26.0006), ao argumento de que jamais recebeu as chaves da unidade geradora do débito e que já demonstrou interesse em devolver o imóvel.* ***Referidos embargos foram julgados procedentes (cf. sentença de fls. 99/100) para reconhecer a ilegitimidade passiva do embargante, ao argumento de que o promissário comprador somente é responsável por débitos condominiais após a imissão na posse do imóvel. A decisão transitou em julgado, havendo notícia, ainda, de que o débito condominial perseguido naqueles autos foi quitado pelas ora apelantes (vide fls. 46/62 e 93/97 da execução nº 1004483-77.2019.8.26.0006).***
> *Todavia, as apelantes opuseram embargos à execução,* ***insistindo na tese de ilegitimidade passiva ad causam****, eis que não seriam responsáveis pelos débitos condominiais em aberto. Pontuaram que, embora expedido o habite-se apenas em abril/2018 (fls. 12/13) cabendo ao adquirente, a partir de então, o pagamento das taxas condominiais, nos termos do compromisso de venda e compra celebrado em 20.09.2016 houve a celebração de financiamento para aquisição do bem, aos 09.11.2016, entre o adquirente ELIEZER DOS SANTOS PEREIRA e a Caixa Econômica Federal (fls. 19/47), com cláusula de alienação fiduciária em garantia, instrumento este devidamente registrado na matrícula do imóvel (fls. 113/115 dos autos da execução), onde consta, inclusive, o próprio devedor fiduciário como proprietário do bem. Defenderam, ainda, que não ocorreu a entrega das chaves ao adquirente em razão de inadimplemento deste no contrato de promessa de venda e compra firmado, circunstância que não afastaria a responsabilidade do adquirente pelo pagamento das taxas condominiais.*
> *[...]*
> *O Mm. Juízo a quo julgou os embargos improcedentes, com azo nos seguintes fundamentos:*
>
> > ***'Encontra-se transitada em julgado a sentença deste juízo que proclamou a ilegitimidade passiva do adquirente da unidade condominial.***
> > *Além disso, há manifesto equívoco do embargante ao se reporta ao Tema 886 do Colendo STJ porque a Segunda Seção 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.*
> > ***Desta forma os presentes embargos não podem vingar porque já está pacificada a questão, inclusive sob o manto da coisa julgada material.****'*
>
> *Pese a insurgência recursal,* ***a solução remanesce hígida à luz das circunstâncias dos autos****." (grifou-se)*

O acórdão ratificou, portanto, expressamente o fundamento de coisa julgada material constante da sentença.

Na ementa do acórdão recorrido também houve alusão à sentença proferida nos embargos anteriores:

> *"DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO OPOSTOS PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, DEVENDO O ADQUIRENTE RESPONDER PELO DÉBITO CONDOMINIAL – IMPROCEDÊNCIA EM PRIMEIRO GRAU – SOLUÇÃO QUE SE MANTÉM – SENDO INCONTROVERSO QUE*

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

> *NÃO HOUVE A ENTREGA DAS CHAVES DA UNIDADE GERADORA DO DÉBITO AO ADQUIRENTE, COMPETE ÀS EMBARGANTES RESPONDER PELAS PARCELAS CONDOMINIAIS EM ABERTO –* ***EXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS À EXECUÇÃO ANTERIORES RECONHECENDO A ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL – RECURSO IMPROVIDO.*** *Embora exista nos autos notícia de que o adquirente promove ação de rescisão contratual contra a construtora e o agente financeiro com o qual firmou o financiamento para aquisição do bem, sem notícia de solução definitiva, sendo incontroverso nos autos que as embargantes não entregaram as chaves do imóvel ao adquirente, devem elas responder pelos débitos condominiais em aberto, eis que permanecem na posse da coisa." (e-STJ fl. 161) (grifou-se.)*

1. Da formação de coisa julgada sobre questão prejudicial

O Código de Processo Civil de 2015 inovou ao prever expressamente a possibilidade de formação de coisa julgada sobre **questão prejudicial** decidida incidentalmente no processo, desde que atendidos os requisitos do artigo 503, §1º:

> *"Art. 503. A decisão que julgar total ou parcialmente o mérito tem força de lei nos limites da questão principal expressamente decidida.*
> *§ 1º O disposto no caput aplica-se à resolução de questão prejudicial, decidida expressa e incidentemente no processo, se:*
> *I - dessa resolução depender o julgamento do mérito;*
> *II - a seu respeito tiver havido contraditório prévio e efetivo, não se aplicando no caso de revelia;*
> *III - o juízo tiver competência em razão da matéria e da pessoa para resolvê-la como questão principal.*
> *§ 2º A hipótese do § 1º não se aplica se no processo houver restrições probatórias ou limitações à cognição que impeçam o aprofundamento da análise da questão prejudicial."*

No caso dos autos, conforme expressamente consignado no acórdão recorrido (e-STJ fls. 163):

i) Nos embargos à execução nº 1011444-34.2019.8.26.0006, **foi decidida incidentalmente a questão prejudicial relativa à legitimidade passiva para responder por débitos condominiais** quando não houve entrega das chaves ao adquirente;

ii) A decisão foi **expressa e fundamentada**: reconheceu-se que "o promissário comprador somente é responsável por débitos condominiais após a imissão na posse do imóvel";

iii) A questão foi **essencial ao julgamento do mérito** dos embargos;

iv) Houve **contraditório pleno** entre as mesmas partes;

v) A decisão **transitou em julgado**;

vi) Como consequência prática do reconhecimento dessa questão prejudicial, **as próprias construtoras ora recorrentes quitaram o débito condominial** daquela execução (e-STJ fls. 163).

Assim, preenchidos os requisitos legais, formou-se **coisa julgada material sobre a questão prejudicial** relativa à responsabilidade pelas despesas condominiais quando não houve entrega das chaves ao adquirente, nos termos do artigo 503, §1º, do CPC.

Nessa linha, aplicando o disposto no artigo 503, §1º, do CPC, confira-se:

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. COISA JULGADA. AÇÃO ANULATÓRIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra a decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, visando ao reconhecimento da coisa julgada e à improcedência de ação anulatória de contrato de mútuo, alegando simulação.
2. A questão da simulação já foi objeto de análise nos embargos à execução, em que se buscava desconstituir a dívida exequenda sob o fundamento de simulação do negócio jurídico subjacente.
3. O Tribunal de Justiça de São Paulo julgou improcedentes os embargos à execução, afastando a alegação de simulação. A decisão transitou em julgado em 23 de agosto de 2022.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em saber se a decisão que julgou improcedentes os embargos à execução, ao afastar a alegação de simulação, faz coisa julgada, impedindo sua rediscussão na presente ação anulatória.
III. Razões de decidir
5. A coisa julgada ocorre quando se reproduz ação idêntica a outra já julgada por sentença de mérito, não cabendo mais recurso ordinário ou extraordinário, ensejando a extinção do segundo processo sem resolução do mérito.
6. A decisão sobre questão prejudicial, decidida expressa e incidentemente no processo, faz coisa julgada se dessa resolução depender o julgamento do mérito, houver contraditório prévio e efetivo e o juízo tiver competência para resolvê-la como questão principal.
7. No caso, todos os requisitos do art. 503, § 1º, do CPC estão presentes, impedindo a rediscussão da questão da simulação na ação anulatória.
IV. Dispositivo e tese
8. Agravo interno provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial, e, por conseguinte, reconhecer a ocorrência de coisa julgada e julgar improcedente a ação anulatória.
Tese de julgamento: " A decisão que, no julgamento de embargos à execução, afasta expressamente a alegação de simulação faz coisa julgada material, impedindo sua rediscussão em ação anulatória entre as mesmas partes, com idêntico pedido e causa de pedir".
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, V, § 3º, 502 e 503, § 1º. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.109.421/SC, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 1º/10/2009."
(AgInt no AREsp n. 2.279.413/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 6/5/2025, DJEN de 12/5/2025.)

2. Da ausência de impugnação específica ao fundamento da coisa julgada

Ao confirmar integralmente a sentença, o acórdão recorrido assentou expressamente que a questão "já está pacificada, inclusive **sob o manto da coisa julgada material**" (e-STJ fls. 117, 164).

Todavia, ao analisar o recurso especial interposto pelas recorrentes (e-STJ fls. 178/188), constata-se que **não houve impugnação específica ao fundamento relativo à coisa julgada**.

As recorrentes limitaram-se a atacar o fundamento secundário do acórdão (ausência de entrega das chaves), sem enfrentar o fundamento autônomo e suficiente da **coisa julgada formada na decisão anterior**.

Aplica-se, portanto, a **Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal**: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

Embora formulada para o recurso extraordinário, essa súmula tem aplicação também ao recurso especial, consoante pacífica jurisprudência desta Corte.

3. Da subsistência do fundamento não impugnado

Tendo o acórdão recorrido se fundamentado na **coisa julgada material** formada sobre a questão da legitimidade passiva das construtoras para responder por débitos condominiais quando não houve entrega das chaves ao adquirente, e não tendo as recorrentes impugnado especificamente esse fundamento, **subsiste o acórdão recorrido por fundamento não atacado**.

Ressalte-se que a própria conduta das recorrentes no processo anterior — ao **quitarem o débito condominial** após o trânsito em julgado da decisão que reconheceu sua legitimidade passiva — confirma o reconhecimento tácito dessa responsabilidade (e-STJ fls. 163).

Não pode, agora, a mesma parte insurgir-se contra idêntica situação fática (ausência de entrega das chaves ao mesmo adquirente, referente ao mesmo imóvel), buscando decisão contraditória com aquela já acobertada pela coisa julgada.

4. Da aplicação do princípio da não contradição e da segurança jurídica

Ainda que superado o óbice processual alusivo à **Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal**, seria de rigor a manutenção do acórdão recorrido por força dos princípios da **não contradição** entre julgados e da **segurança jurídica**.

O ordenamento jurídico não pode tolerar que, sobre os **mesmos fatos** (ausência de entrega das chaves ao adquirente Sr. Eliezer, referente à unidade nº 91, Torre 2), haja **decisões contraditórias** quanto à legitimidade passiva para responder por débitos condominiais.

Na execução anterior (período anterior a 07/2020), decidiu-se com trânsito em julgado que: a) o adquirente é parte ilegítima; b) as construtoras são as responsáveis; c) as construtoras **quitaram efetivamente** o débito.

Não há qualquer alteração fática que justifique decisão diversa para o período posterior (07/2020 a 12/2022): a) O adquirente continua sendo o mesmo (Sr. Eliezer); b) O imóvel continua sendo o mesmo (unidade nº 91, Torre 2); c) As chaves continuam **não tendo sido entregues** ao adquirente; d) a situação registral continua a mesma (alienação fiduciária à CEF).

5. Da Súmula 83 do STJ

Ainda que superados os óbices anteriores, o recurso especial não mereceria conhecimento, diante da jurisprudência consolidada do STJ no sentido de que a responsabilidade pelos débitos de condomínio é da incorporadora até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse ao adquirente:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. DÉBITOS DE*

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

IPTU E CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DAS INCORPORADORAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
[...]
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio é das incorporadoras até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse aos adquirentes.
5. A ausência de exame de tese recursal não suscitada nas razões da apelação, mas apenas em sede de embargos de declaração, não configura omissão, de modo que a ausência de prequestionamento inviabiliza sua análise em sede de recurso especial. [...]"
(AREsp n. 2.395.371/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

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 mula 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.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPÓTESE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. DESPESAS CONDOMINIAIS. NÃO ENTREGA DAS CHAVES. NÃO IMISSÃO NA POSSE. COMPRADORES. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568/STJ. TEMA Nº 886/STJ.
1. Nos termos da orientação traçada no Tema nº 886/STJ, 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. Aplicação da Súmula nº 568/STJ.
2. Na hipótese, incontroverso nos autos que os compradores não foram imitidos na posse do imóvel, resta afastada a sua responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.095.488/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 17/10/2024.)

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. No que diz respeito ao termo final para entrega do imóvel, a parte recorrente não indicou quais seriam os dispositivos legais violados, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva dos agravantes para responder pela devolução dos juros da obra e da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitido na posse do bem.

5. "O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância" (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

6. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram que o atraso na entrega do imóvel superou o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Incide, portanto, a súmula 83 do STJ ("Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"), aplicável também aos recursos especiais interpostos com base na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 15% (quinze por cento) para 16% (dezesseis por cento).

É como voto.

Documento eletrônico VDA54612531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 35ee1840-2805-44b8-bfea-4e75a0992e60

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.218.679 / SP

Número Registro: 2025/0215253-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10143029620238260006 10143029620238260006650000 10163592420228260006

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

RECORRENTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRENTE	:	EMMERIN INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL DEZ PENHA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE GAVRANICH - SP204592

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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.

Documento eletrônico VDA54846673 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 01:09:13
Código de Controle do Documento: 7399a597-d968-4464-b346-c180b4cddc85

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846673 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 01:09:13
Código de Controle do Documento: 7399a597-d968-4464-b346-c180b4cddc85