



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987044 - SP (2025/0254508-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MORRO DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADA : ISADORA LAINETI DE CERQUEIRA DIAS MUNHOZ - SP146416
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO
RESIDENCIAL MORRO DO SOL
ADVOGADOS : EDSON DOVIGO - SP129088
ISADORA LAINETI DE CERQUEIRA DIAS MUNHOZ - SP146416
RAISSA VILELA BRAGA - SP397522
AGRAVADO : ALDERIZA BERNARDES DA SILVA
AGRAVADO : LUIS ALBERTO NOGUEIRA
ADVOGADOS : ANA RENATA DIAS WARZEE MATTOS - SP202391
FIORAVANTE BIZIGATO - SP270076
ANA LAURA RIBEIRO BIZIGATO - SP458027

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO. TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. HONORÁRIOS RECURSAIS. TEMA 1059/STJ. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NA ORIGEM. PERDA DO OBJETO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem, embora de forma sucinta, manifesta-se sobre os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, apresentando fundamentação suficiente para a conclusão adotada, sendo que a revisão de tal

entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. Aferir a existência de ato ilícito e o dever de indenizar por lucros cessantes, quando o acórdão recorrido se baseia em súmulas locais e na presunção de prejuízo decorrente do atraso na entrega de imóvel, é providência que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. A obrigação do adquirente de lote, voluntariamente associado, de arcar com as taxas de manutenção tem como marco inicial a sua imissão na posse, momento a partir do qual passa a usufruir dos serviços e da infraestrutura disponibilizados. A isenção do pagamento até a expedição formal do Termo de Vistoria de Obra (TVO), mesmo quando o proprietário já tem a disponibilidade fática do bem, configura enriquecimento sem causa, vedado pelo art. 884 do Código Civil.

4. Fica prejudicada a análise do recurso especial no ponto em que se discute a majoração de honorários recursais em caso de provimento parcial da apelação (Tema 1059/STJ), quando o tribunal de origem, em juízo de retratação, adequa o julgado à tese firmada por esta Corte em regime de recurso repetitivo.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e parcialmente provido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 12 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987044 - SP (2025/0254508-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MORRO DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADA : ISADORA LAINETI DE CERQUEIRA DIAS MUNHOZ - SP146416
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO
RESIDENCIAL MORRO DO SOL
ADVOGADOS : EDSON DOVIGO - SP129088
ISADORA LAINETI DE CERQUEIRA DIAS MUNHOZ - SP146416
RAISSA VILELA BRAGA - SP397522
AGRAVADO : ALDERIZA BERNARDES DA SILVA
AGRAVADO : LUIS ALBERTO NOGUEIRA
ADVOGADOS : ANA RENATA DIAS WARZEE MATTOS - SP202391
FIORAVANTE BIZIGATO - SP270076
ANA LAURA RIBEIRO BIZIGATO - SP458027

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO. TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. HONORÁRIOS RECURSAIS. TEMA 1059/STJ. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NA ORIGEM. PERDA DO OBJETO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem, embora de forma sucinta, manifesta-se sobre os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, apresentando fundamentação suficiente para a conclusão adotada, sendo que a revisão de tal

entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. Aferir a existência de ato ilícito e o dever de indenizar por lucros cessantes, quando o acórdão recorrido se baseia em súmulas locais e na presunção de prejuízo decorrente do atraso na entrega de imóvel, é providência que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. A obrigação do adquirente de lote, voluntariamente associado, de arcar com as taxas de manutenção tem como marco inicial a sua imissão na posse, momento a partir do qual passa a usufruir dos serviços e da infraestrutura disponibilizados. A isenção do pagamento até a expedição formal do Termo de Vistoria de Obra (TVO), mesmo quando o proprietário já tem a disponibilidade fática do bem, configura enriquecimento sem causa, vedado pelo art. 884 do Código Civil.

4. Fica prejudicada a análise do recurso especial no ponto em que se discute a majoração de honorários recursais em caso de provimento parcial da apelação (Tema 1059/STJ), quando o tribunal de origem, em juízo de retratação, adequa o julgado à tese firmada por esta Corte em regime de recurso repetitivo.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MORRO DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (MORRO DO SOL), contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – Ação declaratória de nulidade c/c obrigação de não fazer e perdas e danos – Sentença de parcial procedência – Atraso em obra – Irresignação da requerida – Preliminar de ausência de fundamentação – Descabimento – Ausência de violação ao art. 489 do CPC – Decisão suficientemente fundamentada, que avaliou todos os documentos acostados aos autos e enfrentou teses levantadas pela apelante – No mérito, alegação de que não restou demonstrado dano sofrido pelos apelados, tampouco a culpa da apelante – Não acolhimento – Atraso nas obras que é inconteste – Caso fortuito ou força maior não

evidenciados – Entraves administrativos que também não afastam a responsabilidade da apelante – Aplicabilidade da Súmula 162/TJSP – Data final da obrigação relativa aos lucros cessantes, no entanto, que deve ser estabelecida – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (e-STJ, fl. 870)

Embargos de declaração de MORRO DO SOL foram rejeitados (e-STJ, fls. 963/967); embargos de declaração da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORRO DO SOL foram rejeitados (e-STJ, fls. 939/943); embargos de declaração de LUÍS ALBERTO NOGUEIRA e ALDERIZA BERNARDES DA SILVA foram acolhidos para correção de erro material na base dos honorários (e-STJ, fls. 985/988).

Nas razões do agravo, MORRO DO SOL apontou: (1) usurpação de competência na decisão de inadmissibilidade que teria antecipado juízo de mérito e afastado, de forma genérica, violação de dispositivos federais; (2) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, por se tratar de mera reavaliação/reenquadramento jurídico de fatos já delineados no acórdão; (3) violação dos arts. 186, 402, 927 e 884 do Código Civil, sustentando inexistência de atraso imputável à agravante e ausência de dano indenizável /lucros cessantes, com enriquecimento sem causa dos adquirentes; (4) violação do art. 884 do Código Civil quanto às taxas de associação, por terem sido anuídas e não poderem ser condicionadas ao TVO, ou, subsidiariamente, fixação de termo final em 30.04.2020; (5) violação do art. 373, I, do CPC, por ausência de prova dos danos e do nexo causal atribuível à agravante; (6) violação do art. 1.022 do CPC, por omissões não supridas nos embargos declaratórios.

Houve apresentação de contraminuta por ALDERIZA BERNARDES DA SILVA e LUÍS ALBERTO NOGUEIRA (ALDERIZA e outro) (e-STJ, fls. 1107/1113).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar ou merece prosperar na parte conhecida.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MORRO DO SOL apontou: **(1)** violação dos arts. 373, I, e 1.022 do CPC, por ausência de prova do ato constitutivo do direito dos autores e por omissões/contradições não sanadas nos embargos declaratórios; **(2)**

violação dos arts. 186, 402, 927 e 884 do Código Civil, sustentando inexistência de ato ilícito e de dano indenizável, indevida condenação em lucros cessantes e enriquecimento sem causa dos autores; **(3)** violação ao art. 884 do Código Civil, para afastar o ressarcimento de taxas de associação, à luz dos Temas 882/STJ e 492/STF, ou, subsidiariamente, fixar termo final em 30.04.2020; **(4)** dissídio jurisprudencial quanto à majoração dos honorários recursais do art. 85, § 11, do CPC, indicando o REsp 1.865.553/PR (Tema 1059/STJ), para afastar majoração em hipóteses de provimento parcial.

Houve apresentação de contrarrazões por LUÍS ALBERTO NOGUEIRA e ALDERIZA BERNARDES DA SILVA (e-STJ, fls. 1031/1042).

Contexto fático

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de compromisso de compra e venda de lote em empreendimento “Residencial Morro do Sol”, com prazo contratual de 24 meses para a conclusão das obras de infraestrutura contado da aprovação municipal em 19.12.2015, condicionando o uso e fruição ao Termo de Vistoria e Conclusão de Obras (TVO); os autores pagaram integralmente o preço em abril/maio de 2018 e alegaram impossibilidade de construir por ausência do TVO, além de cobrança de taxas associativas antes da imissão na posse; o Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a primeira requerida ao ressarcimento das taxas de associação anteriores ao TVO e ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato desde maio de 2018 (e-STJ, fls. 700 /707); o Tribunal estadual, em apelação, manteve a condenação, afastou a preliminar de ausência de fundamentação, reconheceu a responsabilidade da loteadora pelo atraso, aplicou a Súmula 162/TJSP e fixou o termo final dos lucros cessantes em 30.04.2020 (alvará para construção), rejeitando os embargos de declaração da loteadora e da associação e acolhendo, por erro material, embargos dos autores para ajustar a base dos honorários (e-STJ, fls. 869/882, 963/967, 939/943, 985/988); houve posterior reapreciação para adequar os honorários ao Tema 1059/STJ, afastando a majoração recursal por provimento parcial (e-STJ, fls. 1014/1019). O especial da recorrente pretende, nesta Corte, alterar o enquadramento jurídico do atraso, afastar a presunção de lucros cessantes, excluir ou limitar o ressarcimento de taxas de associação e reconhecer nulidade por negativa de prestação jurisdicional, além de reformar a verba honorária sob dissídio.

(1) Violação dos arts. 373, I, e 1.022 do CPC

De início, quanto à alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, MORRO DO SOL sustenta que o acórdão proferido pelo TJSP foi omisso, pois não

teria se manifestado sobre argumentos essenciais deduzidos nos embargos de declaração, notadamente a ausência de prova do ato constitutivo do direito de ALDERIZA e outro e a não ocorrência de danos, uma vez que outros moradores já construía e residiam no loteamento.

Contudo, a pretensão não merece acolhida. O TJSP, ao julgar os embargos de declaração, manifestou-se expressamente sobre a inexistência dos vícios apontados, consignando que as questões foram devidamente analisadas no julgamento da apelação. O acórdão dos aclaratórios foi claro ao afirmar que:

O v. acórdão bem analisou e expressamente se manifestou sobre todas as teses já previamente ventiladas pela embargante, aqui repetidas. Foram utilizados todos os argumentos componentes do livre convencimento deste Juízo, que, repete-se, expressamente se manifestou sobre as teses lançadas pelo embargante (e-STJ, fl. 965).

O julgado fundamentou a responsabilidade da construtora no atraso da entrega completa da infraestrutura do loteamento, formalizada pela expedição do Termo de Vistoria de Obra (TVO). Para o TJSP, a ausência do TVO representa a não conclusão da obrigação, o que acarreta prejuízo presumido aos adquirentes, pois *"antes da emissão da TVO, não há como garantir que os moradores/proprietários estejam seguros no que tange ao fornecimento dos serviços básicos, permanecendo o prejuízo diante da impossibilidade de usufruir com integralidade do lote adquirido"* (e-STJ, fl. 878).

Dessa forma, ainda que não tenha rebatido um a um todos os elementos probatórios que MORRO DO SOL entendia pertinentes, o órgão julgador apresentou fundamentação suficiente e coerente para a conclusão adotada, afastando a tese de negativa de prestação jurisdicional.

Não há, portanto, omissão, pois o TJSP analisou os temas suscitados, apenas decidindo em sentido contrário ao pleito da parte. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante. Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu de agravo interno, ao fundamento de ausência de impugnação específica a todos os

fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, conforme preceitua o art. 932, III, do CPC e o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. A parte embargante alega a existência de omissão, contradição e obscuridade na decisão embargada, requerendo sua integração ou esclarecimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se a decisão que não conheceu o agravo interno apresenta omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, a justificar a oposição de embargos de declaração. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.

4. Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.

6. A decisão é inteligível e apresenta raciocínio jurídico claro, afastando-se a alegação de obscuridade.

7. Não há erro material, uma vez que não se constata lapsos formais ou inexatidões evidentes na redação da decisão embargada.

8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.

9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV. DISPOSITIVO

10. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025, grifos acrescidos.)

No que tange à suposta ofensa ao art. 373, I, do CPC, a questão também não prospera. O TJSP, com base na Súmula 162 daquela Corte, partiu da premissa de que o prejuízo de ALDERIZA e outro é presumido em razão do descumprimento do prazo para a entrega do imóvel. Aferir se os autores efetivamente comprovaram ou não o fato constitutivo de seu direito, em oposição à conclusão do acórdão que se baseou em presunção consolidada em sua jurisprudência, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte.

Afasta-se, pois, a alegada omissão e não se conhece da violação apontada.

(2) Violação dos arts. 186, 402, 927 e 884 do Código Civil

MORRO DO SOL aponta violação aos artigos 186, 402, 927 e 884 do Código Civil. Argumenta, em síntese, a inexistência de ato ilícito, pois o atraso na expedição do Termo de Vistoria de Obra (TVO) decorreu de entraves criados pela municipalidade. Sustenta, ainda, a ausência de dano indenizável a título de lucros cessantes, uma vez que ALDERIZA e outro não foram impedidos de usufruir do lote, tanto que nele construíram e residem, de modo que a condenação configuraria enriquecimento sem causa.

O TJSP, por sua vez, assentou que o atraso na conclusão das obras de infraestrutura do loteamento era "inconteste" (e-STJ, fl. 910). Para afastar a alegação de culpa de terceiro, aplicou o entendimento consolidado na Súmula 161 daquela Corte, segundo a qual "entraves administrativos" não constituem hipótese de caso fortuito ou força maior, por se inserirem no risco da atividade empresarial.

Quanto aos lucros cessantes, o acórdão recorrido baseou-se na Súmula 162 do TJSP, que estabelece a presunção de prejuízo do adquirente pelo descumprimento do prazo de entrega do imóvel. O julgado considerou que a ausência do TVO impedia a fruição plena e segura do bem, afirmando que

antes da emissão da TVO, não há como garantir que os moradores /proprietários estejam seguros no que tange ao fornecimento dos serviços básicos, permanecendo o prejuízo diante da impossibilidade de usufruir com integralidade do lote adquirido (e-STJ, fl. 878).

Nesse contexto, a revisão das conclusões do TJSP sobre a existência de ato ilícito (atraso injustificado) e de dano (prejuízo presumido pela impossibilidade de fruição integral) demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Acolher a tese de MORRO DO SOL implicaria reavaliar se o atraso foi ou não justificado e se a ausência do TVO efetivamente gerou ou não prejuízo, o que é incabível na via do recurso especial.

Assim sendo, não se conhece do recurso neste ponto.

(3) Violação ao art. 884 do Código Civil

MORRO DO SOL alega que o acórdão do TJSP, ao determinar o ressarcimento das taxas até a expedição do TVO, violou o art. 884 do Código Civil e o entendimento firmado nos Temas 882/STJ e 492/STF. Sustenta que ALDERIZA e outro aderiram voluntariamente à associação e, estando na posse e fruição do imóvel, a isenção do pagamento das taxas enquanto se beneficiam dos serviços configura enriquecimento sem causa.

Com razão.

No caso, o TJSP condicionou o início da exigibilidade da cobrança à expedição do TVO, por entender que somente a partir de então haveria a entrega integral do empreendimento. Contudo, tal conclusão diverge da jurisprudência desta Corte e leva a uma situação de manifesto desequilíbrio. Restou incontroverso nos autos que ALDERIZA e outro não apenas obtiveram autorização para construir em 30.04.2020, como também passaram a residir no imóvel desde 2022, usufruindo de toda a estrutura e serviços custeados pela coletividade de associados.

A obrigação de pagar as taxas de manutenção, para aqueles que voluntariamente se associaram, não está atrelada à expedição de um termo formal de conclusão de obras, mas sim à efetiva posse do imóvel e à possibilidade de fruição dos benefícios e serviços prestados pela associação. É a partir do momento em que o adquirente passa a ter disponibilidade sobre o bem que surge seu dever de contribuir para as despesas comuns, sob pena de enriquecimento ilícito em detrimento dos demais associados.

Aplica-se ao caso, por analogia, o entendimento consolidado por esta Corte no julgamento do REsp 1.345.331/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 886/STJ), que, embora trate de despesas condominiais, estabelece a posse como marco definidor da responsabilidade do adquirente. Confira-se a tese firmada:

*PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: 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. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015.)*

Assim, tendo ALDERIZA e outro aderido à associação e estando na posse do lote, utilizando-se dos serviços prestados e custeados pelos demais membros, a manutenção da ordem de ressarcimento das taxas pagas após a imissão na posse viola o princípio que veda o enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do Código Civil.

Dessa forma, o acórdão recorrido deve ser reformado neste ponto, para fixar como termo final da obrigação de ressarcimento das taxas de associação a data de 30.04.2020, momento em que os adquirentes obtiveram autorização para construir no lote e, portanto, passaram a ter a disponibilidade fática sobre o bem.

(4) Dissídio jurisprudencial quanto à majoração dos honorários recursais

Por fim, no que tange ao dissídio jurisprudencial apontado com fundamento no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, verifica-se a perda superveniente do objeto recursal. MORRO DO SOL insurgiu-se contra a majoração dos honorários advocatícios promovida pelo TJSP, mesmo tendo seu recurso de apelação sido parcialmente provido, o que contrariava a tese firmada por esta Corte no julgamento do Tema 1059.

Ocorre que, em juízo de retratação, nos termos do art. 1.040, II, do CPC, a própria Câmara julgadora do TJSP reexaminou a questão e adequou o acórdão ao entendimento vinculante deste Superior Tribunal de Justiça, afastando a majoração dos honorários que havia sido imposta. Conforme consta da decisão de admissibilidade: *"a D. Turma Julgadora, apreciando-a novamente nos termos do art. 1.040, II, do CPC, adotou entendimento coincidente com aquele firmado no E. Superior Tribunal de Justiça sob o rito dos recursos repetitivos (tema nº 1059)"* (e-STJ, fl. 1045).

Dessa forma, uma vez que o vício apontado foi sanado na origem, não há mais interesse recursal neste ponto específico, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** em parte do recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para reformar o acórdão recorrido unicamente no que tange à condenação à devolução das taxas de associação, que deverão ser ressarcidas somente até a data de 30 de abril de 2020, mantendo-se, no mais, as conclusões das instâncias ordinárias.

Deixo de majorar honorários sucumbenciais, em razão da ausência de condenação na instância anterior (e-STJ, fl. 1019).

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.987.044 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0254508-3

Número de Origem:

10015867320188260083 10024553520198260363 10025791820198260363 10036869720198260363
1003686972019826036350000 1003686972019826036350001 1003686972019826036350002
1003686972019826036350003 22067798920198260000 22159507020198260000

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MORRO DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADA : ISADORA LAINETI DE CERQUEIRA DIAS MUNHOZ - SP146416

AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO
RESIDENCIAL MORRO DO SOL

ADVOGADOS : ISADORA LAINETI DE CERQUEIRA DIAS MUNHOZ - SP146416
EDSON DOVIGO - SP129088
RAISSA VILELA BRAGA - SP397522

AGRAVADO : ALDERIZA BERNARDES DA SILVA

AGRAVADO : LUIS ALBERTO NOGUEIRA

ADVOGADOS : ANA RENATA DIAS WARZEE MATTOS - SP202391
FIORAVANTE BIZIGATO - SP270076
ANA LAURA RIBEIRO BIZIGATO - SP458027

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025