



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031174 - SP (2025/0326854-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO
LTDA
ADVOGADOS : LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383
THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754
AGRAVADO : THAUANA FRANCINE FERREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113
INTERES. : SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : PEDRO SILVEIRA SCOZZAFAVE - SP307431

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO. APÓS A IMISSÃO NA POSSE É DO PROMITENTE COMPRADOR. CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ. SUMULA 83.

1. Estando o acórdão recorrido em conformidade com o entendimento firmado nos precedentes do STJ, incide a Súmula 83 do STJ.
2. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada. Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031174 - SP(2025/0326854-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADOS : LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383
THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754
AGRAVADO : THAUANA FRANCINE FERREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113
INTERES. : SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : PEDRO SILVEIRA SCOZZAFAVE - SP307431

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO. APÓS A IMISSÃO NA POSSE É DO PROMITENTE COMPRADOR. CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ. SUMULA 83.

1. Estando o acórdão recorrido em conformidade com o entendimento firmado nos precedentes do STJ, incide a Súmula 83 do STJ.

2. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer do recurso especial e, na extensão, dar-lhe provimento para declarar a abusiva a cláusula sétima do contrato firmado entre as partes, afastando do comprador, ora recorrente, a responsabilidade de pagamento do IPTU antes da data da imissão na posse, cabendo a parte recorrida assumir a responsabilidade pelo pagamento dos débitos de IPTU incidentes sobre imóvel em questão, até a data da entrega do imóvel, 25/10/2023.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto 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 assim ementado (fls. 523-531):

PRELIMINAR. COMPETÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA RELATIVA A COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGADO INTERESSE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO FEITO. INOCORRÊNCIA. EMPRESA PÚBLICA QUE É APENAS GESTORA DOS RECURSOS FINANCIADOS. QUESTÃO DE FUNDO QUE DIZ SOBRE O CONTRATO PRINCIPAL DE COMPRA E VENDA, NÃO ACERCA DO PACTO ADJETO DE MÚTUO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM ESTADUAL. PRELIMINAR REJEITADA. CONDIÇÕES DA AÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. CORRÊ MELLO ENGENHARIA QUE INTEGROU A CADEIA DE FORNECIMENTO DOS IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE FORNECIMENTO DE BENS PERANTE OS CONSUMIDORES PELOS DANOS A ELES CAUSADOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC. PRECEDENTES. PRELIMINAR REJEITADA. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESPESAS TRIBUTÁRIAS (IPTU) HAVIDAS ANTES DA IMISSÃO DA ADQUIRENTE NA POSSE DO IMÓVEL. RESSARCIMENTO. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO QUE PREVIA, DE FORMA CLARA E EXPRESSA, A ASSUNÇÃO DE TAL OBRIGAÇÃO PELA ADQUIRENTE, A CONTAR DA DATA DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS. RECURSO PREJUDICADO QUANTO AO PEDIDO DE REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA, PARA JULGAR IMPROCEDENTE AÇÃO. RECURSO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 593-597).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que : a) a decisão monocrática aplicou, de forma genérica, a jurisprudência do STJ sobre responsabilidade pelo IPTU apenas a partir da imissão na posse, sem considerar as particularidades contratuais do caso e os atos de propriedade/posse exercidos pela compradora, especialmente a alienação fiduciária do imóvel; b) a transação envolveu venda de terreno, mútuo para construção e garantia fiduciária, e que tais elementos evidenciam posse e propriedade suficientes para legitimar a cláusula que atribuiu à adquirente os

tributos desde a assinatura, com fundamento nos arts. 481, 1.196, 1.197 e 1.204 do Código Civil; c) não busca reexame fático-probatório, mas reavaliação jurídica das provas e cláusulas contratuais, asseverando que a aplicação das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ deve ser ponderada diante da complexidade fático-contratual ; d) o acórdão estadual valorizou a boa-fé objetiva e a autonomia da vontade em contrato expresso e claro, devendo ser mantida a validade da cláusula de responsabilidade pelo IPTU antes da imissão na posse.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma, para negar provimento ao recurso especial e manter o acórdão do Tribunal de origem (fl. 741).

A agravada apresentou contraminuta (fls. 745-759).

Embargos de declaração foram acolhidos para reconhecer a inversão da sucumbência, condenando a parte embargada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono da parte embargante, estes fixados por equidade em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), nos termos do §8º, do CPC (fls.763 - 765).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Quanto às teses recursais de ter a decisão monocrática agravada aplicado, de forma genérica, a jurisprudência do STJ sobre responsabilidade pelo IPTU apenas a partir da imissão na posse, sem considerar as particularidades contratuais do caso, especialmente a alienação fiduciária do imóvel, não podem prosperar.

Igualmente não merece acolhimento a alegação de que o acórdão estadual julgou adequadamente, pois valorizou a boa-fé objetiva e a autonomia da vontade em contrato expresso e claro, devendo ser mantida a validade da cláusula de responsabilidade pelo IPTU antes da imissão na posse.

O que foi decidido em sede monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente apenas a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo configurada culpa exclusiva do comprador.

Nesse sentido, a propósito, seguem os precedentes da Terceira Turma:

CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE IMÓVEL ATRASO. DANO MORAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. MESMO FATO GERADOR. IMPOSSIBILIDADE. STJ. PRECEDENTES. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO DE POSSE. ADQUIRENTE. 1. O mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante. 2. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático- probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ. 3. Constata-se a impossibilidade de cumulação das multas moratórias e compensatórias, com fundamento no mesmo evento, ainda que haja previsão contratual. STJ. Precedentes. 4. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. 5. A cobrança dos encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador. Recurso especial parcialmente conhecido e provido. (relator Ministro Humberto Martins, REsp n. 1.957.835/MT, Terceira Turma, julgado em DJEN de 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025).

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DO VENDEDOR. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO DA NORMA FEDERAL (LEI Nº 13.786/2018). FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. CARÊNCIA DA AÇÃO. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RESCISÃO POR CULPA DOS AGRAVADOS. RETENÇÃO. 20% DOS VALORES PAGOS. PERDIMENTO DO SINAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DAS PENALIDADES CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 284 DO STF. INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DESPESAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. COMPENSAÇÃO DE VALORES. INVIABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA. PRECEDENTES. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. NECESSIDADE DE REVISÃO DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A admissibilidade do recurso especial reclama a indicação clara dos dispositivos tidos por violados, bem como a exposição das razões pelas quais o acórdão teria afrontado cada um deles, não sendo suficiente a mera alegação genérica. No caso, o recorrente apontou ofensa a Lei nº 13.786/2018, sem destacar os dispositivos que teria sido malferidos. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

3. A Corte local, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a preliminar de carência da ação não merecia acolhimento porque comprovado o interesse de agir dos réus, ao apresentar reconvenção.

A modificação do entendimento firmado demandaria reexame de provas.

4. O tema relativo a alegada falta de comprovação dos pagamentos do imóvel foi analisado e decidido com base nos fatos da causa, de modo que não há como rever o entendimento alcançado no Tribunal estadual em virtude do óbice contido na Súmula nº 7 do STJ.

5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

6. A falta de particularização do dispositivo de lei federal objeto de divergência jurisprudencial consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

7. O acórdão recorrido, ao cancelar o desfazimento contratual pretendido e fixar direito de retenção em percentual suficiente ao atendimento da pretensão formulada pela Construtora, no índice de 20%, o fez com base no contexto fático da causa, de modo que alterar tal entendimento esbarra no óbice da Súmula nº 7 do STJ.

8. É assente nesta Corte que a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com o recebimento das chaves, o que não ocorreu no caso dos autos.

9. A pretensão de ter autorizada a compensação entre os valores pagos e as cláusulas penais não encontra agasalho, no caso vertente, na medida em que estas últimas não foram acolhidas, sendo fixado um percentual único de retenção dos valores pagos, no índice de 20%.

10. O Superior Tribunal de Justiça firmou a compreensão de que a correção monetária não constitui um acréscimo indevido à dívida, porquanto apenas recompõe o valor real da moeda, corroído pela inflação ao longo do tempo. Sua observância prescinde, inclusive, de prévio ajuste entre as partes contratantes ou de pedido expresso nesse sentido.

11. A alteração do entendimento firmado na instância ordinária a respeito da distribuição dos ônus de sucumbência exige, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência

vedada no âmbito do recurso especial, conforme o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

12. A teor do que dispõe o art. 85 do NCPC, para fixação de honorários advocatícios, o magistrado deve levar em consideração: I) o grau de zelo do profissional; II) o lugar de prestação do serviço;

III) a natureza e a importância da causa; e IV) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. Dessa sorte, para se chegar ao valor dos honorários, também se mostra necessário que o Tribunal a quo analise o contexto fático-probatório, no sentido de avaliar a atuação do causídico e as circunstâncias, sendo aplicável a Súmula nº 7 do STJ, pois incabível a reapreciação do aludido conteúdo probatório nesta instância especial.

13. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.881.812/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021, DJe de 28/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído pela legitimidade passiva da recorrente é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou

que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese ora examinada. 4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 17/8/2020.)

Dessarte, tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, aplica-se, portanto, a Súmula 83 do STJ.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.031.174 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0326854-6

Número de Origem:
10611847120238260506

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THAUANA FRANCINE FERREIRA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113

SOC. de ADV. RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES SOCIEDADE
INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

AGRAVADO : SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : PEDRO SILVEIRA SCOZZAFAVE - SP307431

AGRAVADO : MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO LTDA

ADVOGADOS : LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383

THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MELLO ENGENHARIA, CONSTRUCAO E ADMINISTRACAO LTDA

ADVOGADOS : LUPÉRCIO PEREZ JUNIOR - SP290383

THIAGO BAESSO RODRIGUES - SP301754

AGRAVADO : THAUANA FRANCINE FERREIRA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : RODRIGO PEDREIRA ALVES RODRIGUES - SP448113

INTERES. : SAID GAIVOTAS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : PEDRO SILVEIRA SCOZZAFAVE - SP307431

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026