



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3096574 - SP(2025/0432547-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : THM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS DOMINGUES FIOROTTO - SP184639
AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA VERDE
ADVOGADA : ROSE CRISTIANE DE OLIVEIRA GOMES COELHO - SP400611

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXA CONDOMINIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERÍODO ANTERIOR À POSSE DO TERCEIRO ADQUIRENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. INCIDENCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu que: "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"(REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento(Súmula n. 282/STF).

II. Dispositivo

3. Agravo em recurso especial desprovido.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3096574 - SP(2025/0432547-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : THM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : DOUGLAS DOMINGUES FIOROTTO - SP184639
AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA VERDE
ADVOGADA : ROSE CRISTIANE DE OLIVEIRA GOMES COELHO - SP400611

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXA CONDOMINIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERÍODO ANTERIOR À POSSE DO TERCEIRO ADQUIRENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. INCIDENCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu que: "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" (REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmula n. 282/STF).

II. Dispositivo

3. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por THM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob o fundamento de intempestividade (fls. 334-335).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 310):

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITO CONDOMINIAL. Entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a responsabilidade do vendedor pelas despesas condominiais apenas pode ser afastada em caso de imissão na posse do adquirente e ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Ausente comprovação dos requisitos, permanece o promissário vendedor responsável pelo pagamento dos débitos condominiais. Negado provimento.

Nas razões do recurso especial (fls. 317-323), interposto com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente alegou violação do art. 485 do CPC, sob o argumento de ser parte ilegítima para figurar no polo passivo do processo.

No agravo (fls. 338-346), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fl. 350).

É o relatório.

VOTO

Preliminarmente, afasto a apontada intempestividade recursal, uma vez que o documento de fl. 357 comprova que a disponibilização do acórdão recorrido no DJe ocorreu, na verdade, em 13/5/2025, de forma que o recurso foi protocolizado no prazo.

Nas razões do especial, a recorrente sustenta violação do art. 485, VI, do CPC, para excluir sua legitimidade passiva (fls. 317-323), argumentando que no caso em apreço há no contrato de compra e venda cláusula que isenta a recorrente do pagamento das cotas condominiais.

O Tribunal de origem assim decidiu a questão (fls. 312-314):

Tratando-se de uma obrigação propter rem, a jurisprudência desta Corte firmou entendimento no sentido de que tais verbas podem ser exigidas em face de qualquer um daqueles que possua relação jurídica direta com o imóvel, tais como proprietário, promissário comprador ou possuidor, isolada ou conjuntamente, cabendo ao credor eleger aquele que mais prontamente possa responder pelo débito em respeito ao interesse da coletividade do condomínio, que se vê diariamente prejudicada e injustamente onerada em razão do condômino inadimplente.

[...]

Em sede de Recurso Especial repetitivo, porém, o Superior Tribunal de Justiça fixou uma limitação a esse entendimento: apesar da concordância

com que afirmamos no sentido de que a configuração da responsabilidade pelas despesas condominiais é justificada pela relação jurídica material com o imóvel, deixa de ter responsabilidade o promitente vendedor a partir da imissão na posse pelo adquirente, e desde que o condomínio tenha ciência dessa realidade:

[...]

In casu, porém, ainda que exista demonstração da celebração de compromisso de venda e compra datado do ano de 2017, não há comprovação nos autos de que tenha havido a imissão dos compradores na posse do imóvel, tampouco que o condomínio apelado possuía inequívoca ciência acerca da relação jurídica entabulada entre eles.

Pelo contrário, os documentos de fls. 268/319 demonstram que as cobranças das taxas condominiais continuaram a ser enviadas ao apelante. Além disso, verifica-se que a convenção condominial somente fora instituída em janeiro/2019, o que reforça a tese de que não havia ainda imissão na posse pelos compradores (fls. 322/349).

O recurso especial versa sobre questão decidida pelo STJ segundo o rito dos recursos especiais repetitivos, no julgamento do Tema n. 886/STJ, no curso do qual foi fixada tese de que: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador foi imitido 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. A propósito:

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 RÊGISTRO. 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.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERÍODO ANTERIOR À POSSE DO TERCEIRO ADQUIRENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEADOR. INCIDENCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu que: "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" (REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

3. O Tribunal de origem concluiu que a dívida exequenda remetia a período em que terceiros/adquirentes não haviam sido imitados na posse do imóvel.

A recorrente, por outro lado, não demonstra que o condomínio teria efetiva ciência da compra e venda do imóvel. Alterar as conclusões do acórdão recorrido demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

4. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.118.071/SP, desta relatoria, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 26/9/2024.)

O TJSP afirmou que *"não há comprovação nos autos de que tenha havido a imissão dos compradores na posse do imóvel, tampouco que o condomínio apelado possuía inequívoca ciência acerca da relação jurídica entabulada entre eles"* (fl. 314).

Logo, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, aplicando-se, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

A alegação de que existia no contrato estipulação acerca de que a recorrente não seria responsável pelo pagamento das cotas condominiais não foi examinada pelo Tribunal de origem, não estando, portanto, prequestionada. Incide, no ponto, a Súmula n. 282/STF.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios a serem pagos pela recorrente em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.096.574 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0432547-9

Número de Origem:

00060442420248260348 60442420248260348

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : DOUGLAS DOMINGUES FIOROTTO - SP184639

AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA VERDE

ADVOGADA : ROSE CRISTIANE DE OLIVEIRA GOMES COELHO - SP400611

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026