SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3139334 - SP (2025/0508255-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - SP319501
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL JACARANDA
ADVOGADOS	:	FELIPE BORTONE MARTINS - SP275139
		JOSÉ JACYNTO DE FREITAS GUIMARÃES - SP306829

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 10.188/2001. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO REGISTRAL. GESTOR ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO DO FAR. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A matéria referente aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.188/200 não está prequestionada, não tendo sido sequer suscitada nos declaratórios que foram opostos, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF.
2. A legitimidade passiva do recorrente foi reconhecida à luz do acervo fático dos autos, de modo que a revisão do julgado para entender de modo diverso esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer o recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:52:45
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 8b5935b8-8b12-47f5-a110-a67098c60d8d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3139334 - SP (2025/0508255-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	:	GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - SP319501
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL JACARANDA
ADVOGADOS	:	FELIPE BORTONE MARTINS - SP275139
		JOSÉ JACYNTO DE FREITAS GUIMARÃES - SP306829

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 10.188/2001. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO REGISTRAL. GESTOR ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO DO FAR. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A matéria referente aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.188/200 não está prequestionada, não tendo sido sequer suscitada nos declaratórios que foram opostos, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF.
2. A legitimidade passiva do recorrente foi reconhecida à luz do acervo fático dos autos, de modo que a revisão do julgado para entender de modo diverso esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer o recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por BANCO DO BRASIL S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de improcedência. Apelo do embargante. Pedido de intervenção de terceiros não conhecido. Matéria que foi objeto de decisão interlocutória, contra a qual não houve interposição de recurso adequado. Preclusão. Prescrição quinquenal não configurada (art. 206, §5º, I, do CPC). Interrupção do prazo prescricional que se operou com a citação válida, retroagindo à data da propositura da ação, consoante interpretação conjugada dos artigos 202, I, CC e 240, §1º, do CPC. Demanda intentada dentro do prazo de cinco anos contados do vencimento das prestações. Comprador que somente é responsável pelos débitos condominiais posteriores à entrega das chaves e à ciência inequívoca do condomínio sobre a transação. Recurso especial repetitivo 1.345.331/RS. Réu que não comprovou minimamente a tese de defesa, não juntando sequer o compromisso de compra e venda. Banco apelante que continua como representante do FAR, proprietário constante da matrícula do imóvel. Ilegitimidade passiva afastada. Sentença mantida.*
> *RECURSO NÃO PROVIDO"* (e-STJ fl. 221).

Documento eletrônico VDA58864580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:59
Código de Controle do Documento: 09bccc04-cc17-48d5-8cb4-c0299b99bc3e

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 235/240).

No recurso especial (e-STJ fls. 243/255), o recorrente alega violação dos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.188/2001 e 1.345 do Código Civil.

Aduz que o Tribunal de origem lhe atribuiu a responsabilidade pelas cotas condominiais em razão da propriedade registral, desconsiderando que o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) é fundo público com finalidade social e patrimônio separado.

Afirma que atua como mero gestor fiduciário, não como proprietário para fins de obrigações inerentes ao uso do imóvel.

Sustenta que a responsabilidade primária deve recair sobre os arrendatários que detêm a posse e usufruem o bem, sob pena de desvirtuar a finalidade social do FAR e onerar indevidamente recursos públicos.

Defende que foi desconsiderado que os recursos do FAR se destinam à aquisição e construção de imóveis para arrendamento, de modo que apenas gere patrimônio com destinação específica, não se confundindo com proprietário no sentido pleno.

Assinala que a propriedade formal decorre da estrutura fiduciária de gestão do programa, não implicando assunção das obrigações *propter rem* relativas à utilização do imóvel por terceiros.

Salienta que as despesas condominiais devem ser suportadas pelos arrendatários/beneficiários.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 262/265), o recurso especial foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de embargos à execução opostos por Banco do Brasil S.A. contra execução de despesas condominiais promovida pelo Condomínio Residencial Jacarandá.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou os pedidos improcedentes, reconhecendo que a questão do chamamento ao processo dos adquirentes para compor o polo passivo da lide foi indeferida por decisão não impugnada, ocorrendo preclusão. Entendeu pela legitimidade passiva do embargante para responder pelas despesas do imóvel matriculado em nome do FAR por ser o seu representante, detendo a posse indireta do imóvel. Além disso, a convenção do condomínio prevê a responsabilidade do condômino, proprietário e ocupante pelas despesas do imóvel.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento ao apelo para, mantendo a sentença, afastar a ocorrência de prescrição e reconhecer a legitimidade

Documento eletrônico VDA58864580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:59
Código de Controle do Documento: 09bccc04-cc17-48d5-8cb4-c0299b99bc3e

da instituição financeira, visto que esta não comprovou transmissão de direitos, entrega de chaves ou imissão na posse, nem a ciência do condomínio, ônus que lhe competia.

O recorrente, irresignado, busca a reforma do julgado.

De início, no que se refere à ofensa aos arts. 1º e 2º da Lei nº 10.188/2001, verifica-se que tais preceitos legais não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer foram suscitados nos embargos de declaração que foram opostos.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.*
> *1.* ***A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial****.*
> *(...)*
> *3. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se)

Por fim, quanto à alegação de violação ao art. 1.345 do Código Civil, conforme visto, o Tribunal de origem afastou a tese de ilegitimidade passiva do recorrente em razão de constar na matrícula como representante do proprietário (Fundo de Arrendamento Residencial), tratando-se de obrigação *propter rem*, e o réu não comprovou transmissão de direitos, entrega de chaves, imissão na posse ou ciência do condomínio e por estar preclusa a questão relacionada à intervenção de terceiros.

Eis a letra do acórdão:

> *"(...)*
> *"A insurgência do banco apelante pautada na ilegitimidade também não prospera.*
>
> *O promissário comprador só está obrigado a arcar com as despesas condominiais posteriores à entrega das chaves e desde que o autor tome ciência inequívoca da transação.*
> *No caso, o banco apelante nada provou sobre sua tese. Não há documento sobre a suposta transmissão dos direitos sobre o imóvel a terceiros, nem eventual entrega de chaves ou imissão na posse, ônus que era seu (art. 373, II, do CPC).*
> *No mesmo sentido, não há prova da ciência do condomínio acerca da transferência dos direitos aos terceiros, não se podendo sequer afirmar que tomou ciência da alienação quando da apresentação da contestação como ocorre em casos semelhantes -, haja vista que não juntado o instrumento de alienação.*
> *As despesas condominiais são destinadas a manter a manutenção do condomínio pelo efeito uso do bem imóvel.*
> *De acordo com entendimento consolidado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais o*

Documento eletrônico VDA58864580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:59
Código de Controle do Documento: 09bccc04-cc17-48d5-8cb4-c0299b99bc3e

compromissário comprador, desde que imitido na posse e ciente o condomínio da existência desse negócio (...).

Além disso, incontroverso que o Banco apelante consta na matrícula do imóvel como representante do proprietário, que o FAR-Fundo de Arrendamento Residencial (fls. 70/71, dos autos do processo da execução nº 1008227-27.2023.8.26.0625).

Diante do exposto, o réu não só é parte legítima para figurar no polo passivo como, também, é responsável por todas as cotas cobradas pelo Condomínio exequente, mantendo-se, portanto, integralmente a sentença como proferida" (e-STJ fls. 223/225).

Nesse contexto, rever as conclusões firmadas pelas instâncias ordinárias, para acolher a alegada ilegitimidade passiva, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias dos autos, com o revolvimento de provas, procedimento vedado nesta via recursal ante o teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROMITENTE VENDEDOR OU COMPRADOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES. REVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA N. 7/STJ.
1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão da legitimidade passiva da agravante nos autos do cumprimento de sentença, no que destacou, à luz do acervo fático dos autos, que ficou demonstrada a existência de grupo econômico entre a agravante e a outra empresa na execução do empreendimento, documentação que comprova a sua propriedade do imóvel.
2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
Precedentes.
3. Reiterada jurisprudência do STJ consigna que, em razão do caráter propter rem das taxas condominiais, a cobrança pode ser exigida tanto do promitente vendedor (proprietário) quanto do promitente comprador, sem que a alteração do polo passivo da execução (ou cumprimento de sentença) configure violação da coisa julgada.
4. ***A legitimidade da agravante foi reconhecida à luz do acervo fático dos autos, com expresso destaque de que ela é proprietária do bem, de modo que rever o entendimento firmado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.***
Agravo interno improvido".
(AgInt no AREsp 1.988.457/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer o recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 17% (dezessete por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58864580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:04:59
Código de Controle do Documento: 09bccc04-cc17-48d5-8cb4-c0299b99bc3e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.139.334 / SP

Número Registro: 2025/0508255-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10082272720238260625 10106445020238260625 101064450202382606255000O 20250000205318 20250000320156

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO	: GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - SP319501
AGRAVADO	: CONDOMINIO RESIDENCIAL JACARANDA
ADVOGADOS	: FELIPE BORTONE MARTINS - SP275139
	JOSÉ JACYNTO DE FREITAS GUIMARÃES - SP306829

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59610094 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:49:21
Código de Controle do Documento: b4435b2c-54d3-4e32-93cd-b1a15397695e

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610094 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:49:21
Código de Controle do Documento: b4435b2c-54d3-4e32-93cd-b1a15397695e