SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186474 - RS (2026/0065792-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PR078930
AGRAVADO	:	ANDRYWS DE ATHAYDES
ADVOGADO	:	WELLINGTON DA SILVA - RS086163

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.

1. A revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame dos elementos fáticos e probatórios dos autos, incidindo a Súmula 7/STJ. Precedentes.

2. A alegada afronta aos arts. 884 e 944 do CC não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60047380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:29
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 01051f63-0696-4603-a9f3-45595cd1b12a

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60047380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:29
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 01051f63-0696-4603-a9f3-45595cd1b12a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186474 - RS (2026/0065792-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PR078930
AGRAVADO	:	ANDRYWS DE ATHAYDES
ADVOGADO	:	WELLINGTON DA SILVA - RS086163

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.
1. A revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame dos elementos fáticos e probatórios dos autos, incidindo a Súmula 7/STJ. Precedentes.
2. A alegada afronta aos arts. 884 e 944 do CC não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S/A contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao seu agravo em recurso especial, o qual fora interposto em face de acórdão assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. REFORMA. RECURSO PROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. A parte ré se insurge contra a sentença que julgou procedente o pedido declaratório de inexistência de débito.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. A controvérsia recursal cinge-se às seguintes questões: a) responsabilidade pelo

Documento eletrônico VDA59725271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:16:01
Código de Controle do Documento: 3d4f14f4-e739-45ad-a0a9-9696fe7e891f

pagamento das cotas condominiais anteriores a imissão na posse; b) possibilidade de fixação dos honorários sucumbenciais sobre o valor da condenação.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. No caso em questão, é incontroverso que o autor não foi imitido na posse do imóvel até outubro de 2018. A parte ré, no entanto, afirma que o autor teria se comprometido a efetuar o pagamento das cotas condominiais desde a assinatura do contrato.
4. No caso em questão, verifica-se que o contrato firmado entre as partes prevê expressamente que o comprador responde pelo pagamento das despesas de condomínio e IPTU, desde a data da Assembleia Geral de Instalação.
5. Sobre a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, conforme entendimento adotado pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.345.331, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.
6. Caso em exame que não se enquadra na hipótese do referido julgado. Isso porque a compra a venda foi registrada ainda em maio de 2017. Assim, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais recai sobre o proprietário registral da unidade habitacional, mesmo antes deste ser imitido na posse.
7. Assembleia Geral de Instalação que ocorreu em 29 de junho de 2017, quando o autor já era o proprietário registral do bem. Assim, este é responsável pela integralidade dos débitos atinentes ao imóvel (cotas condominiais e IPTU), desde a instalação do condomínio.
8. Recurso provido para afastar a declaração de inexigibilidade dos débitos relativos a despesas de IPTU e taxa condominial do período anterior a outubro/ 2018, bem como a condenação da ré a restituição dos valores eventualmente adimplidos pelo autor a tal título.
9. Afastada a condenação da ré, fica prejudicado o pedido atinente a possibilidade de fixação dos honorários sobre o valor da condenação.
10. O provimento da apelação implica o redimensionamento dos ônus de sucumbência, pois tratando-se de sucumbência recíproca, as despesas devem ser proporcionalmente distribuídas na forma do art. 86 do CPC/2015.
IV. DISPOSITIVO E TESE
11. Recurso provido.
12. Tese: havendo registro da compra e venda, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais recai sobre o proprietário registral da unidade habitacional, mesmo antes deste ser imitido na posse.

A parte agravante alega, em síntese, que não incide o óbice da Súmula 211/STJ, pois *"houve inequívoco prequestionamento da matéria federal suscitada no Recurso Especial, especialmente no tocante aos arts. 884 e 944 do Código Civil, tendo a Agravante oportunamente provocado o Tribunal de origem a se manifestar sobre a matéria mediante oposição de embargos de declaração."* (fl. 487).

Sustenta que não incidem os óbices das Súmulas 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça, na medida em que a matéria não demanda o reexame de fatos e provas e que *"obteve êxito quanto ao núcleo central da controvérsia, sendo a manutenção da sucumbência recíproca fundamentada exclusivamente na superveniente imissão na posse do autor durante o curso da demanda."* (fl. 490).

Documento eletrônico VDA59725271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:16:01
Código de Controle do Documento: 3d4f14f4-e739-45ad-a0a9-9696fe7e891f

Impugnação não apresentada (fl. 497).

É o relatório.

VOTO

Conforme indicado, o Tribunal de origem, à luz do conjunto fático-probatório, deu provimento à apelação da parte ora agravante para afastar a inexigibilidade de IPTU e das cotas condominiais anteriores à posse. Determinou a fixação de sucumbência recíproca, com distribuição das custas em 30% para a ré e 70% para o autor, além de honorários fixados em 10% sobre o valor da causa para ambas as partes, diante do decaimento parcial. Veja-se (fls. 370/371):

> "O provimento da apelação implica o redimensionamento dos ônus de sucumbência, pois se tratando de sucumbência recíproca (já que um dos pedidos da inicial era a imissão do autor na posse do imóvel que ocorreu durante o curso da ação), as despesas devem ser proporcionalmente distribuídas na forma do art. 86 do CPC/2015.
> Assim, considerando o acolhimento de parte dos pedidos vertidos na inicial (tendo em conta que realizada a imissão na posse), as custas processuais ficam distribuídas na proporção de 30% para a ré e 70% para o autor. Fixo os honorários advocatícios devidos pelas partes ao procurador da parte adversa em 10% do valor da causa, que deverá ser atualizado pelo IPCA desde o ajuizamento da demanda, bem como acrescido de juros de mora pela Taxa Selic, a partir do trânsito em julgado, deduzido o IPCA que engloba tal índice, na forma do art. 406, § 1º do CC, com a redação conferida pela Lei nº 14.905/2024. Suspensa a exigibilidade à parte autora, em razão da AJG deferida (evento 5, PROCJUDIC5)."

No julgamento dos embargos, o TJRS destacou (fl. 384):

> "Destaco que, em que pese o autor tenha informado que foi imitido na posse em momento anterior a prolação da sentença, não há como se considerar que este tenha decaído no ponto.
> Isso porque é incontroverso que, por ocasião do ajuizamento, este ainda não havia sido imitido na posse. Além disso, não foi esclarecido e comprovado que a ausência de imissão em momento anterior tenha ocorrido por culpa exclusiva do consumidor.
> Assim, considerando o princípio da causalidade, não há que se falar em decaimento do autor no ponto."

No que se refere à distribuição dos ônus sucumbenciais, o acórdão recorrido reconheceu que houve decaimento parcial do pedido da parte autora e, por isso, sucumbência recíproca, fixando os honorários em favor de ambas as partes. Destacou, nesse sentido, que não houve decaimento do autor no pedido de imissão na posse, porque ele não estava na posse no ajuizamento da ação.

Com efeito, a decisão está alinhada à jurisprudência do STJ, no sentido de que "a distribuição dos ônus de sucumbência deve observar a quantidade de pedidos formulados e o decaimento proporcional das partes em relação a cada pretensão.

Documento eletrônico VDA59725271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:16:01
Código de Controle do Documento: 3d4f14f4-e739-45ad-a0a9-9696fe7e891f

Precedentes" (AgInt no AREsp n. 1.645.246/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020).

Ademais, no que se refere à revisão do grau de sucumbência das partes, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que verificar a proporção de decaimento dos litigantes exige o reexame de provas, incabível em recurso especial, tendo em vista a incidência do teor da Súmula 7/STJ. Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS MONITÓRIOS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO CONJUNTO DE PROCESSOS. DISCRICIONARIEDADE DO JUIZ. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. INVIABILIDADE DE ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA INSTÂNCIA A QUO. SÚMULA 7. AGRAVO DESPROVIDO.
> 1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte Estadual dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.
> 2. A reunião dos processos por conexão configura faculdade atribuída ao julgador, que avalia o grau de risco da ocorrência de decisões contraditórias. Precedentes.
> **3. Nos termos da jurisprudência do STJ, a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido, ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, é questão que não comporta exame em recurso especial, por demandar reexame de aspectos fáticos e probatórios.**
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.535.182/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.
> 1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias, a título de danos morais, pode ser revisto tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade, situação não evidenciada no presente caso, de modo que a sua revisão encontra óbice na Súmula 7/STJ.
> **2. A apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula 7 do STJ.**
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.259.976/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)

Desse modo, diante das premissas estabelecidas pelo Tribunal de origem, não há contrariedade entre o acórdão recorrido e o entendimento do STJ sobre o tema. Sendo assim, incide, no caso, o óbice da Súmula 83 do STJ. Ademais, alterar essas premissas esbarraria, necessariamente, no óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59725271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:16:01
Código de Controle do Documento: 3d4f14f4-e739-45ad-a0a9-9696fe7e891f

Quanto à alegada violação aos arts. 884 e 944 do CC, observo que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do tema, a despeito da oposição dos embargos de declaração, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial nesse aspecto, diante da falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

Não havendo, portanto, argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:16:01
Código de Controle do Documento: 3d4f14f4-e739-45ad-a0a9-9696fe7e891f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.186.474 / RS

Número Registro: 2026/0065792-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50010953320188216001

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
	LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PR078930
AGRAVADO	: ANDRYWS DE ATHAYDES
ADVOGADO	: WELLINGTON DA SILVA - RS086163

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
	LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PR078930
AGRAVADO	: ANDRYWS DE ATHAYDES
ADVOGADO	: WELLINGTON DA SILVA - RS086163

Documento eletrônico VDA60023116 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:52:11
Código de Controle do Documento: a1d5eca7-0aba-41cd-812f-6cf281e919e4

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023116 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:52:11
Código de Controle do Documento: a1d5eca7-0aba-41cd-812f-6cf281e919e4