SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2270532 - SP (2026/0171387-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - SP520853
RECORRIDO	:	CONDOMINIO TOPAZIO
ADVOGADA	:	JULIANA ROSA TELES GODINHO - SP419252

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a responsabilidade da vendedora pelas cotas condominiais e apenas ajustou os encargos para aplicação da taxa SELIC conforme a Lei n. 14.905/2024.
2. A controvérsia versa sobre ação de cobrança de cotas condominiais desde fevereiro de 2023, com atualização, juros moratórios e multa convencionais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, com correção conforme tabela prática, juros e multa previstos na convenção, e honorários de 10%.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para determinar a aplicação da taxa SELIC a partir de sua vigência, sem alteração do mérito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à natureza propter rem e à inaplicabilidade do Tema 886, por violência dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se a transferência definitiva da propriedade afasta a responsabilidade da vendedora, por violência dos arts. 476, 491 e 502 do CC; (iii) saber se o art. 52 da Lei n. 4.591/1964 foi desconsiderado quanto aos encargos condominiais após a transferência da unidade; (iv) saber se a natureza *propter rem*

Documento eletrônico VDA60047269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 14f98f8f-dab9-4554-ba81-c4a1163845c5

impõe ao adquirente registral a responsabilidade pelos débitos do alienante, por violência dos arts. 1.315 e 1.345 do CC; e (v) saber se o dever do condômino de contribuir na proporção da fração ideal recai sobre o proprietário registral, por violência do art. 1.336, I, do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, porque o acórdão enfrentou a tese defensiva e aplicou o Tema 886, concluindo pela responsabilidade da vendedora ante a ausência de imissão na posse.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com o Tema 886 desta Corte ao condicionar a transferência da responsabilidade condominial à imissão na posse e à ciência inequívoca do condomínio.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a reforma pretendida demanda o reexame do acervo fático-probatório quanto à inexistência de entrega das chaves e de imissão na posse.

9. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque não houve prequestionamento dos arts. 476 e 491 do CC e do art. 52 da Lei n. 4.591/1964 no acórdão recorrido.

10. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF porque a alegação de violência do art. 502 do CC padece de deficiência de fundamentação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as teses e aplica a orientação desta Corte sobre responsabilidade por cotas condominiais antes da imissão na posse. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha ao Tema 886 ao manter a responsabilidade do vendedor até a imissão na posse. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame do acervo fático-probatório delimitado pela ausência de entrega das chaves. 4. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF na hipótese de ausência de prequestionamento dos dispositivos invocados. 5. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a fundamentação recursal é deficiente na indicação da violência de dispositivo legal.".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II; CC, arts. 476, 491, 502, 1.315, 1.336, I, e 1.345; Lei n. 4.591/1964, art. 52.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 20/4/2015; STJ, AgInt no REsp n. 2.095.488/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024; STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 282 e 284.

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, conhecer

Documento eletrônico VDA60047269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 14f98f8f-dab9-4554-ba81-c4a1163845c5

parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60047269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 14f98f8f-dab9-4554-ba81-c4a1163845c5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2270532 - SP (2026/0171387-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - SP520853
RECORRIDO	:	CONDOMINIO TOPAZIO
ADVOGADA	:	JULIANA ROSA TELES GODINHO - SP419252

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a responsabilidade da vendedora pelas cotas condominiais e apenas ajustou os encargos para aplicação da taxa SELIC conforme a Lei n. 14.905/2024.
2. A controvérsia versa sobre ação de cobrança de cotas condominiais desde fevereiro de 2023, com atualização, juros moratórios e multa convencionais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, com correção conforme tabela prática, juros e multa previstos na convenção, e honorários de 10%.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para determinar a aplicação da taxa SELIC a partir de sua vigência, sem alteração do mérito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à natureza propter rem e à inaplicabilidade do Tema 886, por violência dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se a transferência definitiva da propriedade afasta a responsabilidade da vendedora, por violência dos arts. 476, 491 e 502 do CC; (iii) saber se o art. 52 da Lei n. 4.591/1964 foi desconsiderado quanto aos encargos condominiais após a transferência da unidade; (iv) saber se a natureza *propter rem*

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

impõe ao adquirente registral a responsabilidade pelos débitos do alienante, por violência dos arts. 1.315 e 1.345 do CC; e (v) saber se o dever do condômino de contribuir na proporção da fração ideal recai sobre o proprietário registral, por violência do art. 1.336, I, do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, porque o acórdão enfrentou a tese defensiva e aplicou o Tema 886, concluindo pela responsabilidade da vendedora ante a ausência de imissão na posse.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com o Tema 886 desta Corte ao condicionar a transferência da responsabilidade condominial à imissão na posse e à ciência inequívoca do condomínio.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a reforma pretendida demanda o reexame do acervo fático-probatório quanto à inexistência de entrega das chaves e de imissão na posse.

9. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque não houve prequestionamento dos arts. 476 e 491 do CC e do art. 52 da Lei n. 4.591/1964 no acórdão recorrido.

10. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF porque a alegação de violência do art. 502 do CC padece de deficiência de fundamentação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as teses e aplica a orientação desta Corte sobre responsabilidade por cotas condominiais antes da imissão na posse. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha ao Tema 886 ao manter a responsabilidade do vendedor até a imissão na posse. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame do acervo fático-probatório delimitado pela ausência de entrega das chaves. 4. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF na hipótese de ausência de prequestionamento dos dispositivos invocados. 5. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a fundamentação recursal é deficiente na indicação da violência de dispositivo legal.".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II; CC, arts. 476, 491, 502, 1.315, 1.336, I, e 1.345; Lei n. 4.591/1964, art. 52.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 20/4/2015; STJ, AgInt no REsp n. 2.095.488/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024; STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 282 e 284.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal,

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais.

O acórdão foi assim ementado (fl. 310):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL. PROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada contra Tenda Negócios Imobiliários S/A. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, considerando a ausência de imissão na posse pelo promissário comprador. III. Razões de Decidir 3. A responsabilidade pelas despesas condominiais recai sobre a ré, pois não houve entrega das chaves ao promissário comprador, mantendo-se a posse do imóvel. 4. Apelo parcialmente acolhido para determinar a incidência da taxa SELIC para atualização monetária e juros, conforme a Lei n.º 14.905/2024, a partir da vigência de referida. IV. Dispositivo e Tese 5. Sentença parcialmente reformada, sem modificação no mérito. Sem majoração de honorários em grau recursal (art. 85, § 11, do CPC). 6. Apelação parcialmente provida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 329-341).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, uma vez que a decisão teria sido omissa quanto à natureza propter rem das cotas e aos dispositivos invocados, além de não enfrentar argumentos capazes de alterar o resultado, configurando negativa de prestação jurisdicional.

b) 476 e 491 do Código Civil, porque o acórdão manteve a condenação em cotas condominiais mesmo havendo transferência definitiva da propriedade, referindo que não seria necessário reexaminar cláusulas nem provas, e que se trataria de questão estritamente de direito;

c) 52 da Lei n. 4.591/1964, já que o acórdão teria desconsiderado a disciplina legal aplicável aos encargos condominiais diante da transferência da unidade, com registro imobiliário, e da suposta entrega anterior;

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

d) 1.315 e 1.345 do Código Civil, pois o acórdão afastou a natureza *propter rem* das cotas condominiais, imputando à recorrente despesas de período em que afirma não mais ser proprietária, defendendo que o adquirente responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio;

e) 1.336, I, do Código Civil, porquanto o acórdão não observou o dever do condômino de contribuir para as despesas na proporção da fração ideal, sustentando que tal obrigação alcança o proprietário registral da unidade; e

f) 502 do Código Civil.

Requer, preliminarmente, a nulidade do acórdão por negativa da prestação jurisdicional e, no mérito, o provimento do recurso para que se reconheça a natureza *propter rem* das cotas e se atribua a responsabilidade ao adquirente registral da unidade.

Contrarrazões às fls. 358-370.

O recurso especial foi admitido (fls. 371-372).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de cotas condominiais em que a parte autora pleiteou a condenação da ré ao pagamento dos débitos condominiais desde fevereiro de 2023, bem como dos que se vencerem no curso da ação, com correção monetária, juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%, conforme a convenção condominial.

O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, fixando os encargos moratórios e correção conforme a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

A Corte de origem deu parcial provimento ao recurso de apelação, sem modificar o mérito, apenas para determinar a aplicação da taxa SELIC, conforme a Lei n. 14.905/2024, a partir de sua vigência, sem majoração de honorários recursais.

I - Da alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

A recorrente sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, porquanto teria deixado de apreciar argumentos relevantes capazes de infirmar a conclusão adotada. Afirma que o acórdão recorrido não enfrentou a tese de que o caso concreto não se enquadraria no Tema 886 do STJ, por não envolver compromisso de compra e venda não registrado, mas compra e venda definitiva com transferência da propriedade.

Aduz, ainda, que o Tribunal deixou de apreciar a natureza *propter rem* das cotas condominiais e a alegada violação dos arts. 1.315 e 1.345 do Código Civil, circunstâncias que motivaram a oposição dos embargos de declaração, posteriormente rejeitados, persistindo a omissão.

Todavia, a insurgência não procede.

No caso, verifica-se que o acórdão recorrido examinou de maneira expressa a tese defensiva da recorrente acerca da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais. Após registrar que a recorrente não impugnou especificamente o débito e não comprovou seu pagamento, consignou como circunstância decisiva o fato, admitido pela própria recorrente, de que o promissário comprador jamais recebeu as chaves do imóvel nem foi imitido na posse da unidade condominial.

A partir dessa premissa fática, concluiu que permanecia com a recorrente a responsabilidade pelas despesas condominiais, aplicando expressamente a tese

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 886 dos recursos repetitivos, segundo a qual a exclusão da responsabilidade do promitente vendedor exige, cumulativamente, a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

O acórdão ainda esclareceu que a mera ciência do condomínio não basta para afastar a responsabilidade do vendedor quando ausente a efetiva posse do adquirente, reproduzindo, inclusive, o precedente repetitivo e diversos julgados da própria Corte estadual em igual sentido.

Também foram enfrentadas as alegações relativas à natureza da obrigação condominial e à responsabilidade decorrente da relação jurídica material com o imóvel. O Tribunal expressamente consignou que a discussão acerca da existência de compra e venda e da ciência do condomínio não alterava a solução da causa, justamente porque permanecia ausente requisito indispensável para a transferência da responsabilidade, qual seja, a imissão do adquirente na posse da unidade.

Assim, a conclusão adotada decorreu da interpretação e aplicação da tese repetitiva do STJ às particularidades fáticas reconhecidas no processo, e não da ausência de apreciação das alegações deduzidas pela recorrente.

Desse modo, observa-se que o Tribunal estadual enfrentou de forma clara e fundamentada as questões essenciais suscitadas pela recorrente, expondo as razões pelas quais concluiu pela manutenção de sua responsabilidade pelas cotas condominiais, não se configurando a alegada negativa de prestação jurisdicional.

O inconformismo da recorrente diz respeito, em realidade, ao conteúdo da decisão e à conclusão adotada pelo órgão julgador, circunstância que não caracteriza ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil.

Assim, afasta-se a alegada violação aos referidos dispositivos legais.

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

II - Da alegada violação dos arts. 1.315, 1.336, I, e 1.345, do Código Civil

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 1.315, 1.336, I, e 1.345 do Código Civil ao manter sua condenação ao pagamento das cotas condominiais, embora a propriedade do imóvel já tivesse sido definitivamente transferida ao adquirente. Defende que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem,* de modo que a obrigação acompanha a titularidade do bem, razão pela qual o proprietário registral deveria responder exclusivamente pelos débitos, e não a incorporadora.

A irresignação não merece acolhimento.

O Tribunal de origem consignou expressamente que a recorrente não impugnou o débito condominial em si, limitando-se a alegar que a responsabilidade seria do adquirente. Registrou, ainda, que a própria recorrente admitiu fato considerado decisivo para a solução da controvérsia: "*efetivamente não houve a entrega das chaves da unidade condominial ao promitente comprador e, por conseguinte, por certo a ele sequer foi dado ingressar na posse e usar e fruir de referida unidade condominial*" (fl. 311). Assentou, por isso, que "*sem a entrega das chaves, não houve o ingresso do promitente comprador na posse [...] portanto, não é dado à ré se furtar das despesas condominiais*" (fl. 312).

Com base nessas premissas, a Corte estadual aplicou expressamente o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 886 dos recursos repetitivos, destacando que a responsabilidade pelas despesas condominiais decorre da relação jurídica material com o imóvel, e não apenas da titularidade registral, concluindo que a mera ciência do condomínio acerca da negociação não seria suficiente para afastar a responsabilidade da recorrente, diante da ausência de imissão do adquirente na posse (fls. 312-315).

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

Com efeito, a orientação desta Corte Superior, firmada no julgamento do REsp 1.345.331/RS, sob o rito dos recursos repetitivos, é precisamente no sentido de que:

> 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 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJEN 20/4/2015, destaquei.)

A jurisprudência mais recente continua aplicando esse tema de forma consistente:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPÓTESE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. DESPESAS CONDOMINIAIS. NÃO ENTREGA DAS CHAVES. NÃO IMISSÃO NA POSSE. COMPRADORES. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568/STJ. TEMA Nº 886/STJ.
> 1. **Nos termos da orientação traçada no Tema nº 886/STJ, somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.** Aplicação da Súmula nº 568/STJ.
> 2. Na hipótese, incontroverso nos autos que os compradores não foram imitidos na posse do imóvel, resta afastada a sua responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais.
> 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 2.095.488/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJE de 17/10/2024, destaquei.)

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu justamente pela inexistência de um dos requisitos indispensáveis fixados no precedente repetitivo, qual seja, a imissão do adquirente na posse do imóvel. Assim, ainda que a recorrente sustente ter havido transferência da propriedade, o acórdão recorrido assentou, de forma categórica, que as chaves jamais foram entregues ao adquirente, circunstância suficiente para manter a responsabilidade da incorporadora pelas cotas condominiais.

Desse modo, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 83 do STJ. Ademais, eventual acolhimento da tese recursal exigiria a revisão das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, especialmente quanto à inexistência de imissão na posse, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

III - Da alegada violação dos arts. 476, 491 e 502 do Código Civil e 52, da Lei n. 4.591/1964

A recorrente sustenta que a condenação ao pagamento das cotas condominiais foi mantida mesmo após a transferência definitiva da propriedade do imóvel ao adquirente, defendendo que o caso não se enquadra na hipótese tratada pelo Tema 886 do STJ.

Alega, ainda, que a aquisição definitiva do imóvel e a alegada entrega anterior afastariam sua responsabilidade pelas despesas condominiais, invocando, para tanto, os arts. 476, 491 e 502 do Código Civil e o art. 52 da Lei n. 4.591/1964 (fls. 346-347).

Todavia, as alegações não merecem conhecimento.

Isso porque o acórdão recorrido não emitiu juízo de valor sobre os arts. 476, 491 e 502 do Código Civil, tampouco sobre o art. 52 da Lei n. 4.591/1964. A

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

controvérsia foi solucionada com fundamento na ausência de imissão do adquirente na posse do imóvel e na aplicação da tese firmada no Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça, sem qualquer enfrentamento específico dos dispositivos ora apontados como violados.

Especificamente quanto ao art. 502 do Código Civil, além da ausência de prequestionamento, verifica-se deficiência na fundamentação recursal. A recorrente limitou-se a indicar o dispositivo legal entre aqueles supostamente violados, sem demonstrar, de forma objetiva, em que consistiria sua ofensa ou estabelecer correlação entre seu conteúdo normativo e os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido, inviabilizando a exata compreensão da controvérsia.

Desse modo, incidem, na hipótese, as Súmulas 282 e 284 do STF.

Assim, o recurso especial não comporta conhecimento quanto à alegada violação.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro em 2% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59375795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:57:44
Código de Controle do Documento: ca4adc70-71ad-42e8-ab4b-cda08f4cb3e2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.270.532 / SP

Número Registro: 2026/0171387-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10012984020248260011 10012984020248260011150000 20250000992222

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
	LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
	LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - SP370125
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - SP520853
RECORRIDO	: CONDOMINIO TOPAZIO
ADVOGADA	: JULIANA ROSA TELES GODINHO - SP419252

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Documento eletrônico VDA60022196 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 00:42:49
Código de Controle do Documento: 2713a711-6cc4-497d-84ec-2a7d09073b92

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022196 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 00:42:49
Código de Controle do Documento: 2713a711-6cc4-497d-84ec-2a7d09073b92