



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2015740 - SP (2022/0227934-3)

**RELATORA** : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
**RECORRENTE** : L M E CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : CLÁUDIA QUARESMA ESPINOSA - SP121795  
RAFAEL QUARESMA VIVA - SP184819  
AMANDA QUARESMA ESPINOSA - SP407830  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARBELLA  
**ADVOGADO** : PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - SP386159

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROPOSTA DE REVISÃO DE TESE FIRMADA EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. TEMA Nº 886/STJ. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE DO PROMITENTE VENDEDOR E PROMITENTE COMPRADOR. IMISSÃO NA POSSE PELO COMPRADOR. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. TEORIA DA DUALIDADE DO VÍNCULO OBRIGACIONAL. NECESSIDADE DE REEXAME DO TEMA À LUZ NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO.

1. De acordo com a interpretação literal do Tema Repetitivo nº 886/STJ, o promitente vendedor, cujo nome ainda consta do registro imobiliário como proprietário, não responde por obrigações condominiais após a imissão na posse do promissário comprador e desde que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação.

2. No entanto, decisões recentes deste Tribunal têm interpretado a tese adotada no julgamento do recurso representativo da controvérsia levando em conta a natureza *propter rem* de obrigações condominiais, de forma a reconhecer a legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário) e promitente comprador. Precedentes.

3. Proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886/STJ para definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para a delimitação da seguinte questão: "Proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886/STJ para definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio"; e, por unanimidade, determinar a suspensão de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão à discutida no Tema nº 886/STJ (artigos 1.037, II, do Código de Processo Civil e 256-L do RISTJ), conforme proposta da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de maio de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2015740 - SP (2022/0227934-3)

**RELATORA** : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
**RECORRENTE** : L M E CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADOS** : CLÁUDIA QUARESMA ESPINOSA - SP121795  
RAFAEL QUARESMA VIVA - SP184819  
AMANDA QUARESMA ESPINOSA - SP407830  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARBELLA  
**ADVOGADO** : PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - SP386159

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROPOSTA DE REVISÃO DE TESE FIRMADA EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. TEMA Nº 886/STJ. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE DO PROMITENTE VENDEDOR E PROMITENTE COMPRADOR. IMISSÃO NA POSSE PELO COMPRADOR. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. TEORIA DA DUALIDADE DO VÍNCULO OBRIGACIONAL. NECESSIDADE DE REEXAME DO TEMA À LUZ NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO.

1. De acordo com a interpretação literal do Tema Repetitivo nº 886/STJ, o promitente vendedor, cujo nome ainda consta do registro imobiliário como proprietário, não responde por obrigações condominiais após a imissão na posse do promissário comprador e desde que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação.

2. No entanto, decisões recentes deste Tribunal têm interpretado a tese adotada no julgamento do recurso representativo da controvérsia levando em conta a natureza *propter rem* de obrigações condominiais, de forma a reconhecer a legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário) e promitente comprador. Precedentes.

3. Proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886/STJ para definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

### RELATÓRIO

Trata-se de proposta de revisão do entendimento consolidado no enunciado do Tema Repetitivo nº 886, julgado pela Segunda Seção desta Corte, segundo o qual o promitente vendedor não possui legitimidade passiva para responder pelo pagamento de obrigação condominiais quando ficar comprovada a imissão na posse do promitente comprador e a ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação:

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 imitira-se 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.

O recurso especial foi interposto por LME CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, em embargos à execução de título extrajudicial relativos a despesas condominiais, deu provimento à apelação interposta pelo exequente, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARBELLA, reformando a sentença proferida pelo Juízo de primeira instância que havia reconhecido a ilegitimidade passiva da construtora para figurar no polo da execução, nos termos da seguinte ementa (fl. 351):

EMBARGOS À EXECUÇÃO - Dívida condominial - Sentença de procedência dos embargos, reconhecendo-se a ilegitimidade de parte passiva do executado, ora apelado - Descabimento - Executado que consta na matrícula imobiliária como proprietário do imóvel sobre o qual recaem os débitos condominiais - Aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional - Obrigação de natureza *propter rem* e solidária - Precedentes jurisprudenciais, inclusive desta E. 34ª Câmara de Direito Privado - Sentença reformada para julgar os presentes embargos improcedentes - Recurso provido, com observação.

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou os artigos 485, VI, 489, § 1º, VI e 927, III, do Código de Processo Civil, na medida em que não possui legitimidade passiva para responder por débitos condominiais de imóvel que foi objeto de compromisso de compra e venda não levado a registro. Sustenta que está comprovada nos autos a ciência inequívoca do condomínio a respeito de transação de compromisso de compra e venda imitando o promissário comprador na posse do imóvel, de forma que o Tema Repetitivo nº 886 deve ser aplicado ao caso.

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões de recurso especial apresentadas às fls. 451/458.

É o relatório.

## VOTO

Trago à apreciação do Colegiado proposta de revisão do entendimento consolidado no enunciado do Tema Repetitivo nº 886, julgado pela Segunda Seção desta Corte, no qual foi examinada a controvérsia a respeito de "quem tem legitimidade

- vendedor ou adquirente - para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da unidade, notadamente quando se tratar de compromisso de compra e venda não levado a registro."

Foram firmadas as seguintes teses:

- 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 imitira-se 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.

O acórdão proferido no âmbito do Recurso Especial Representativo de Controvérsia nº 1.345.331 foi assim ementado:

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.

De início, cumpre registrar que o Regimento Interno deste Superior Tribunal de Justiça ("RISTJ") estabelece que é possível a revisão de entendimento consolidado em enunciado de tema repetitivo mediante proposta de Ministro integrante do órgão que julgou o tema a ser revisado. A proposta pode ser feita por meio da apresentação de questão de ordem, independentemente de processo a ela vinculado, nos casos em que o processo julgado sob o rito dos recursos repetitivos não esteja mais em tramitação (artigo 256-S, *caput* e § 1º, do RISTJ).

O Tema Repetitivo nº 886, cuja tese se propõe revisar, foi firmado no âmbito do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão. Referido recurso repetitivo não está mais em tramitação perante este STJ, tendo transitado em julgado em 30.9.2015. O tema foi julgado no âmbito da Segunda Seção deste STJ, razão pela qual se mostra possível a presente proposta de revisão (artigo 256-S, § 2º, do RISTJ).

Trago, portanto, em questão de ordem, proposta de revisão das teses aprovadas no julgamento do Tema 886, no âmbito do presente recurso especial, tendo em vista que este recurso tem como objeto a mesma questão jurídica submetida a julgamento no tema repetitivo, que consistiu em definir quem possui legitimidade, vendedor ou adquirente, para responder pelas dívidas condominiais, notadamente em caso de compromisso de compra e venda não levado a registro.

Verifico, ademais, que o recurso especial preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, estando apto para julgamento. Com efeito, a matéria foi suficientemente apreciada pelo acórdão recorrido, estando, pois, satisfeito o requisito do prequestionamento.

Quanto aos fundamentos desta proposta de revisão, como acima exposto, por ocasião do julgamento do Tema Repetitivo nº 886, a Segunda Seção deste STJ firmou o entendimento de que o promitente vendedor, embora ainda constante do registro imobiliário como proprietário, não possui legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais quando ficar comprovado que (i) houve a imissão na posse do promitente comprador e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação.

A Segunda Seção desta Corte, contudo, no recente julgamento do Recurso Especial nº 1.910.280/PR, de minha relatoria, entendeu que, em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

Com efeito, no julgamento do Recurso Especial nº 1.910.280/PR, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, entendeu-se que, com o inadimplemento do adquirente, surge em face dele débito e responsabilidade, ao passo que o proprietário, embora não seja devedor, fica responsável pela dívida, em razão de natureza *propter rem* da obrigação que adere ao imóvel. Dito de forma diversa, embora o proprietário não tenha se beneficiado pelos serviços prestados pelo condomínio, garante o adimplemento com o próprio imóvel que gerou a dívida, em razão de ser titular do direito real.

Nesse sentido, confira-se a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM*. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-

VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.
2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitado na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).
3. Em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.
4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.
5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.
6. Recurso especial a que se nega provimento.  
(REsp n. 1.910.280/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 3.4.2025, DJEN de 24.4.2025)

Na oportunidade, destaquei que há certa divergência entre as Turmas do STJ, que se reflete também nos julgamentos nos Tribunais de origem, que ora aplicam a literalidade das teses fixadas no julgamento do Tema Repetitivo nº 886, ora conferem aos casos a solução encontrada pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no julgamento REsp nº 1.442.840/PR, no sentido de que referidas teses devem ser interpretadas com cautela, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

Da redação literal das teses, infere-se que, comprovada a imissão na posse do promitente comprador e a ciência inequívoca da transação pelo condomínio, afasta-se a legitimidade do proprietário (vendedor) para responder pelas despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promitente comprador.

No entanto, há também entendimento de que as teses do Tema Repetitivo nº 886 não devem receber interpretação meramente literal, desvinculada da solução dada ao caso concreto que originou o repetitivo, sob pena de se incorrer em esvaziamento do caráter *propter rem* das despesas condominiais.

Nesse cenário, a necessidade de revisão da tese firmada no âmbito do Tema Repetitivo nº 886 se justifica também em decorrência de diversos acórdãos, de

ambas as Turmas de Direito Privado do STJ, fazendo ressalvas quanto à aplicação das teses do repetitivo, asseverando que, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o atual proprietário perante o condomínio.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.
  2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.
  3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.
  4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
  5. **Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.**
  6. **Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.**
  7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se *propter rem*.
  8. Recurso especial conhecido e não provido.
- (REsp n. 1.696.704/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8.9.2020, DJe de 16.9.2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO BEM. CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

1. Conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência dominante desta Corte Superior firmou-se no sentido de que o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

2. Do mesmo modo, firmou-se entendimento jurisprudencial no sentido de que a obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança eventuais titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza *propter rem* da dívida, o que refuta pontualmente a reiterada alegação da agravante de que não teria legitimidade para compor o polo passivo da ação executiva de título judicial firmado entre o condomínio e o promitente comprador.

3. "Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Súmula 568/STJ" (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andriahi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023).

4. Alterar as conclusões do acórdão recorrido de que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba jamais deixou de ser proprietária do imóvel demandaria necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.360.792/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18.1.2023, DJe de 20.12.2023.)

Destaco, ainda, julgados proferidos também pela Quarta Turma:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATACÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno".

(REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2. "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida *propter rem*, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoia do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza *propter rem*. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8.4.2024, DJe de 11.4.2024.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não impugnado o fundamento de ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, está preclusa a discussão da matéria relativa à existência de negativa de prestação jurisdicional.

**2. "A jurisprudência do STJ é no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida. Desse modo, nada impede que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento" (AgInt no Aresp n. 2.142.462/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023).**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.175.544/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12.8.2024, DJe de 15.8.2024.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RETOMADA DO BEM PELO PROMITENTE-VENDEDOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se conhece do recurso especial por violação a norma da Constituição Federal, uma vez que se trata de matéria constitucional, cuja competência para exame é do col. Supremo Tribunal Federal, consoante preconiza o art. 102 da Carta Magna.

**2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio, obrigação de natureza propter rem, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida, podendo o proprietário do imóvel ter esse bem penhorado na ação de cobrança, na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Precedentes.**

3. Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, a retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso" (AgInt no REsp 1.840.274/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/06/2021, DJe de 1º/07/2021).

4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.962.095/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4.4.2022, DJe de 6.5.2022.)

Nesse cenário, verifico que a tese firmada no Tema Repetitivo nº 886 merece ser revisitada para definir se, em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor

(proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

Em face do exposto, com fundamento nos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia, nos termos do artigo 927, § 4º, do Código de Processo Civil e do artigo 256-S do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, submeto o feito à Segunda Seção do STJ, em conjunto com o Recurso Especial nº 2.100.395/SP, e proponho a Revisão de Entendimento firmado no Tema Repetitivo nº 886, para que a tese firmada no âmbito do tema repetitivo seja revisada à luz do caráter *propter rem* da dívida condominial.

Proponho, ainda:

(i) a suspensão do processamento de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão à discutida no Tema nº 886/STJ (artigos 1.037, II, do Código de Processo Civil e 256-L do RISTJ);

(ii) a comunicação, com cópia do acórdão de afetação, aos Ministros da Segunda Seção deste Superior Tribunal e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça, Tribunais Regionais Federais e da Turma Nacional de Uniformização;

(iii) vista ao Ministério Público Federal (artigos 1.038, III, § 1º, do Código de Processo Civil e 256-T, § 2º, do RISTJ);

(iv) a comunicação à Comissão Gestora de Precedentes desta Corte;

(v) a expedição de ofício às seguintes entidades, para que, aceitando o ingresso como *amici curiae*, ofereçam manifestações escritas sobre o tema afetado, no prazo de 30 (trinta) dias: Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON); Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP); Academia Nacional de Direito Notarial e Registral (AD NOTARE); Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN); Caixa Econômica Federal (CEF); Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC); ACGB/Vida urbana - Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil; ABADI - Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis; e ABMI - Associação Brasileira de Empresas do Mercado Imobiliário; e

(vi) a ampla divulgação da proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886 e ciência às demais entidades interessadas, facultando-lhes sua atuação nos autos e manifestação, no prazo de 30 (trinta) dias.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2022/0227934-3      PROCESSO ELETRÔNICO      ProAfR no  
REsp 2.015.740 / SP

Números Origem: 10008641620218260477 1000864162021826047710056539220208260477  
1000864162021826047750000 10056539220208260477

Sessão Virtual de 14/05/2025 a 20/05/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**PROPOSTA DE AFETAÇÃO**

RECORRENTE : L M E CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : CLÁUDIA QUARESMA ESPINOSA - SP121795  
RAFAEL QUARESMA VIVA - SP184819  
ADVOGADA : AMANDA QUARESMA ESPINOSA - SP407830  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARBELLA  
ADVOGADO : PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - SP386159

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para a delimitação da seguinte questão: "Proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886/STJ para definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio"; e, por unanimidade, determinou a suspensão de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão à discutida no Tema nº 886/STJ (artigos 1.037, II, do Código de Processo Civil e 256-L do RISTJ), conforme proposta da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

 2022/0227934-3 - REsp 2015740 Petição : 2025/001J296-7 (ProAfR)