

# STJ vai reanalisar se vendedor responde por condomínio após posse do comprador

30/05/2025

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça vai revisar a tese do Tema 886 dos recursos repetitivos, segundo a qual o promitente vendedor não responde pela dívida de condomínio se a posse do imóvel já é do promitente comprador.

A proposta de revisão foi feita pela ministra Isabel Gallotti, tendo em vista a forma heterogênea como a tese vem sendo aplicada no próprio STJ e, por consequência, nas instâncias ordinárias.

Fixado em 2014, o entendimento diz que, comprovadas 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.

Na última década, o tema passou a ser reanalisado tendo em conta a natureza *propter rem* (da coisa) das quotas condominiais — ou seja, elas acompanham o bem, independentemente de quem seja seu titular.

Isso levou a própria 2ª Seção do STJ a concluir, neste ano, que tanto o promitente vendedor quanto o promitente comprador podem figurar no polo passivo de uma ação de cobrança de débitos condominiais.

## Natureza da taxa de condomínio

Assim, ora as turmas de Direito Privado do STJ aplicam a tese do Tema 886 de maneira literal, ora a interpretam à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

“Nesse cenário, verifico que a tese firmada no Tema Repetitivo 886 merece ser revisitada para definir se, em razão da natureza *propter rem* da obrigação de pagar as 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”, disse Isabel Gallotti.

Com a aprovação da afetação para a revisão da tese, houve a determinação de 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 a questão.

Isabel Gallotti ainda mandou oficiar diversas entidades para que avaliem se devem atuar no processo como *amici curiae* (amigas da corte).

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão de afetação**

**REsp 2.100.395**

**REsp 2.015.740**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-30/stj-vai-reanalisar-se-vendedor-responde-por-condominio-apos-posse-do-comprador/>

