

Comprador do imóvel deve pagar condomínio mesmo que ainda não tenha chaves

19/10/2025

Os compradores são responsáveis pelo pagamento do condomínio a partir do momento em que são proprietários na matrícula do imóvel, mesmo que ainda não tenham recebido as chaves. A decisão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que considerou a natureza *propter rem* da obrigação (quando o titular do direito real sobre uma coisa passa a ser devedor de uma prestação) para afastar a necessidade de demonstração da relação jurídico-material entre o promissário comprador — aquele que se compromete a comprar o imóvel, mas ainda não tem seu nome registrado na escritura — e o condomínio.

A ação teve origem na cobrança do condomínio vencido antes da imissão na posse (ocupação, de fato, do apartamento) dos compradores. Eles alegaram que, embora constem como proprietários na matrícula, não receberam as chaves do imóvel, jamais foram imitidos na posse e apenas visitaram o condomínio uma vez. Logo, não poderiam ser responsabilizados por despesas condominiais.

Os autores da ação defenderam que, mesmo havendo “habite-se” e registro, sem a entrega das chaves o promissário comprador não poderia ser obrigado a pagar condomínio.

O colegiado seguiu por unanimidade o voto do relator, ministro João Otávio de Noronha, ao reconhecer a responsabilidade dos executados pelos débitos condominiais. A turma permitiu que o condomínio buscasse o pagamento das despesas por meio da execução de título extrajudicial, ficando afastadas as teses antes acolhidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo nos embargos à execução.

Responsabilidade do comprador

O condomínio sustentou que os promissários compradores são os proprietários legítimos, segundo a matrícula do imóvel, e a dívida condominial pode ser exigida do proprietário registral ou de quem tenha posse do imóvel, dada sua natureza em função do bem, inclusive com possibilidade de sucessão do polo passivo na execução (ou seja, a execução segue o imóvel independentemente da mudança de proprietário).

O TJ-SP negou provimento à apelação do condomínio e manteve a sentença que extinguiu a execução por ilegitimidade passiva dos compradores. No STJ, o ministro Noronha lembrou o julgamento do REsp 1.910.280, em que a 2ª Seção concluiu que, pela natureza das cotas condominiais, devem responder pela dívida tanto o proprietário registral do imóvel quanto a pessoa que ocupa o imóvel e fez compra e venda não registrada, independentemente da ciência do condomínio sobre o negócio jurídico.

“A propriedade do bem imóvel lhes fora transferida mediante registro público no competente registro de imóveis, atribuindo aos executados a condição de condôminos, obrigados a contribuir com as respectivas cotas decorrentes da propriedade da fração ideal do bem”, explicou o relator.

O ministro ressaltou que a falta de entrega das chaves não afasta essa responsabilidade, mas pode fundamentar um direito de regresso contra a construtora ou o vendedor, o que não afeta o condomínio. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 2.147.665

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-19/comprador-do-imovel-deve-pagar-condominio-mesmo-que-ainda-nao-tenha-chaves/>

