

As teses aqui resumidas foram elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência, mediante exaustiva pesquisa na base de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não consistindo em repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.

## CONDOMÍNIO

1) É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

Precedentes: [AgRg no AgRg no AREsp 198372/SP](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 18/12/2013; [REsp 1401815/ES](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013; [AgRg no REsp 1196942/MG](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 21/11/2013; [EDcl no Ag 1384275/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 20/03/2012; [AgRg no Ag 1041751/DF](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 19/04/2010; [AgRg no Ag 1164999/SP](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 16/10/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 510) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 44)

2) Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (Súmula 478/STJ)

Precedentes: [AgRg no REsp 1479319/GO](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 06/08/2015; [AgRg no AREsp 305214/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 28/11/2014; [AgRg no Ag 1382719/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 29/08/2011; [REsp 511003/SP](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 28/05/2010; [AgRg no AgRg no Ag 1115989/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2009, DJe 08/02/2010; [AgRg no Ag 1085775/RS](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2009, DJe 29/05/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 435) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

3) As cotas condominiais possuem natureza *proptem rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

Precedentes: [AgRg no AREsp 215906/RO](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016; [AgRg no Ag 1375488/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016; [AgRg no REsp 1370088/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 26/06/2015; [REsp 1440780/RJ](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015; [AgRg no REsp 1370016/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014; [REsp 1366894/RS](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe 02/06/2014. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 464)

4) 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. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 886)

Precedentes: [AgInt no AREsp 733185/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016; [AgRg no REsp 1565550/PR](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 01/03/2016; [AgRg no AREsp 804332/RJ](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 01/02/2016; [AgRg no AREsp 729405/DF](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 30/11/2015; [AgRg no REsp 1542365/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 29/10/2015; [REsp 1345331/RS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015 (Recurso Repetitivo). (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 560)

5) O arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel.

Precedentes: [AgInt no REsp 1582933/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 20/06/2016; [AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016; [AgRg no REsp 1098223/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 19/11/2015; [AgRg no AREsp 745772/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2015, DJe 17/11/2015; [AgRg no AREsp 610546/RJ](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 08/09/2015; [AgRg no AREsp 227546/DF](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 479)

6) É indevida a inclusão do arrematante de bem imóvel no cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de cota condominial, tendo em vista que não participou da fase processual em que constituído o título executivo.

Precedentes: [AgRg nos EDcl no AgRg OF no AREsp 373066/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, DJe 15/03/2016; [AgRg no Ag 1375488/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016; [AgRg nos EREsp 835221/RS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/02/2011, DJe 10/03/2011; [CC 81450/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/06/2008, DJe 01/08/2008; [REsp 894556/RS](#), Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2007, DJ 24/09/2007. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 479](#))

7) O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

Precedentes: [AgInt no AREsp 883973/DF](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016; [AgRg no AREsp 813752/PR](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016; [AgRg no AgRg no AREsp 359259/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 16/02/2016; [AgRg no REsp 1524380/RS](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; [AgRg nos EDcl no AREsp 745276/MG](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 01/10/2015; [AgRg no REsp 1490550/PR](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 08/09/2015. ([VIDE INFOMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 579](#))

8) A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (Súmula 260/STJ)

Precedentes: [REsp 1231171/DF](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/12/2014, DJe 10/02/2015; [AgRg no Ag 648781/SP](#), Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 22/10/2007; [REsp 493723/DF](#), Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2006, DJ 19/03/2007; [REsp 363554/DF](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2005, DJ 28/03/2005; [REsp 503768/RJ](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2003, DJ 01/09/2003; [AgRg no Ag 348604/DF](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2001, DJ 18/02/2002. ([VIDE SÚMULAS ANOTADAS](#))

9) A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade.

Precedentes: [REsp 1213551/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 20/10/2015; [AgRg no AREsp 583848/MG](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 06/08/2015; [REsp 784940/MG](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014; [REsp 493723/DF](#), Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2006, DJ 19/03/2007. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 294](#))

10) Nas relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos não incide o Código de Defesa do Consumidor – CDC.

Precedentes: [AgRg no REsp 1096723/PR](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 14/04/2015; [AgRg no AREsp 506687/DF](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2015, DJe 20/02/2015; [REsp 860064/PR](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 02/08/2012; [AgRg no Ag 1122191/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010; [RMS 17605/GO](#), Rel. Ministro ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/06/2010, DJe 24/06/2010. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 297](#))

11) O condomínio não é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre as áreas comuns e de terceiros, pois não é sua a titularidade do domínio útil, tampouco exerce posse com *animus domini*.

Precedentes: [AgRg no REsp 1361631/DF](#), Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 28/06/2016; [AgRg no AREsp 486092/DF](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 24/06/2014; [REsp 1327539/DF](#), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/08/2012, DJe 20/08/2012; [REsp 1285122/DF](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, julgado em 05/03/2015, DJe 11/03/2015.

12) As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 882)

Precedentes: [REsp 1356251/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 01/07/2016; [AgRg no AREsp 809394/RJ](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 13/06/2016; [AR 4859/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/04/2016, DJe 20/04/2016; [AgRg no REsp 1522083/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016; [AgRg nos EDcl no REsp 1540381/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 03/02/2016; [REsp 1439163/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015 (Recurso Repetitivo). (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 562) (VIDE REPERCUSSÃO GERAL NO STF - TEMA 492)

13) Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de unidades autônomas existentes no condomínio quando houver único hidrômetro no local. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 414)

Precedentes: [AgRg no AREsp 208243/RJ](#), Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 21/03/2016; [AgRg no AREsp 808538/SC](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 01/03/2016; [AgRg no AREsp 793708/RJ](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 17/12/2015; [AgRg no AgRg no Ag 1286328/RJ](#), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 19/05/2015; [AgRg no AREsp 666333/RJ](#), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 06/05/2015; [REsp 1166561/RJ](#), Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/08/2010, DJe 05/10/2010 (Recurso Repetitivo). (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 414)

14) A legitimidade passiva na ação cautelar de exibição de documentos é do síndico e não do condomínio.

Precedentes: [AgRg no AREsp 430735/MG](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2016, DJe 24/06/2016; [REsp 827326/MG](#), Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/05/2006, DJe 08/06/2006; [REsp 557379/DF](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2004, DJ 03/05/2004; [REsp 224429/RJ](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2001, DJ 11/06/2001; [AREsp 49560 /MG](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, julgado em 29/09/2011, DJe 05/10/2011. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 197)

15) O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações e/ou o reconhecimento de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas.

Precedentes: [AgRg no AREsp 109156/PR](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, julgado em 09/06/2015, DJe 12/06/2015; [AgRg no AREsp 245586/SP](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 16/09/2014; [AgRg no AREsp 93530/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/03/2013, DJe 02/04/2013; [REsp 1177862/RJ](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 01/08/2011; [REsp 950522/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2009, DJe 08/02/2010.

16) É possível a reforma ou a utilização exclusiva de área comum de condomínio desde que exista autorização da assembleia geral.

Precedentes: [AgRg no AREsp 467865/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 08/10/2015; [REsp 1035778 /SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2013, DJe 03/03/2015; [AgRg no REsp 1197014/MG](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 01/02/2013; [REsp 281290 / RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2008, DJe 13/10/2008; [REsp 325870 / RJ](#), Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2004, DJ 20/09/2004; [REsp 356821 / RJ](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/04/2002, DJ 05/08/2002.

17) A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário.

Precedentes: [AgRg no AREsp 495526 / RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016; [REsp 784940 / MG](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014; [AgRg no Ag 1028411 / PR](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2008, DJe 16/12/2008; [REsp 537116 / RS](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 05/12/2005; [REsp 646406 /RS](#), Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 21/03/2005. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 254](#))