

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| Órgão        | 2ª Turma Cível                                                |
| Processo N.  | AGRAVO DE INSTRUMENTO 0717779-47.2026.8.07.0000               |
| AGRAVANTE(S) | CONDOMINIO MORADA NOBRE                                       |
| AGRAVADO(S)  | HABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e WRJ ENGENHARIA LTDA |
| Relator      | Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA                        |
| Acórdão Nº   | 2167805                                                       |

## EMENTA

**Ementa:** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. EFEITO SUSPENSIVO. RECURSO PROVIDO.

### I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de desistência da arrematação formulado pelo arrematante do imóvel e limitou a responsabilidade deste aos débitos condominiais vencidos após a imissão na posse.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o arrematante de imóvel responde pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, em razão da natureza *propter rem* da obrigação.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os débitos condominiais possuem natureza *propter rem* nos termos do Código Civil, de modo que a obrigação acompanha o imóvel independentemente da titularidade.

4. A responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o titular do direito real e pode alcançar adquirentes posteriores, ainda que não tenham participado da fase de conhecimento da ação de cobrança.

5. A obrigação *propter rem* apresenta características de sequela e ambulatoriedade, o que permite que os encargos acompanhem o bem e sejam exigidos do atual titular.

6. O edital de leilão previu expressamente que os ônus incidentes sobre o imóvel seriam suportados pelo arrematante, ressalvados apenas os tributários, além de atribuir ao interessado o dever de diligência quanto à existência de encargos.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

##### 7. Agravo de instrumento provido.

*Tese de julgamento:* “Os débitos condominiais por possuírem natureza *propter rem* acompanham o imóvel e podem ser exigidos do arrematante, inclusive quanto às obrigações anteriores à arrematação, ressalvadas disposições legais ou expressas em contrário.”

---

*Dispositivos relevantes citados:* CC, art. 1.345; CPC, art. 1.019, I

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp 1653143/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 16.5.2017; STJ, AgInt no REsp 1752221/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 23.9.2019; TJDF, APC 0006067-16.2017.8.07.0001, Rel. Des. Sandoval Oliveira, Segunda Turma Cível, j. 7.2.2018.

#### ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, HECTOR VALVERDE SANTANNA - Relator, ALVARO CIARLINI - 1º Vogal e RENATO RODOVALHO SCUSSEL - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ALVARO CIARLINI, em proferir a seguinte decisão: RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, NOS TERMOS DO VOTO DO EMINENTE RELATOR. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 26 de Agosto de 2026

**Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA**  
Relator

#### RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Morada Nobre contra decisão proferida pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília que indeferiu o requerimento de desistência da arrematação formulado pelo arrematante do imóvel (id 270253762 dos autos originários).

Alega que a decisão entendeu que a dívida condominial que ensejou o leilão judicial não acompanha o bem, reconheceu a mitigação da natureza *propter rem* da obrigação condominial e limitou a responsabilidade do adquirente às cotas condominiais vencidas após a imissão na posse do imóvel.

O agravante sustenta que a decisão agravada embora tenha indeferido a desistência da arrematação incorreu em equívoco ao afastar a oponibilidade dos débitos condominiais pretéritos ao arrematante. Argumenta que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem* nos termos do art. 1.345 do Código Civil, razão pela qual acompanham a unidade imobiliária independentemente da forma de aquisição.

Destaca que o edital de leilão atribuiu expressamente ao arrematante a responsabilidade pelos ônus e gravames não tributários incidentes sobre o imóvel, ressalvados apenas os débitos de natureza tributária além de indicar de forma clara o valor do débito da demanda processual.

Ressalta que o Tema Repetitivo nº 1.134 do Superior Tribunal de Justiça não aplica-se às despesas condominiais por tratar exclusivamente de débitos tributários.

Acrescenta que o arrematante tinha ciência inequívoca da existência e da natureza da dívida, circunstância que afasta qualquer alegação de surpresa ou desconhecimento.

Defende que a manutenção da decisão agravada compromete a efetividade da execução e esvazia a garantia patrimonial do crédito condominial.

Requer a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento. Pede a reforma da decisão agravada e o provimento do recurso (id 83854074).

Preparo recolhido (id 83861564).

Esta Relatoria deferiu o requerimento de efeito suspensivo ao agravo de instrumento (id 84085706).

Sem contrarrazões (id 84488068).

José Humberto Moreira cadastrado como terceiro interessado apresentou petição (id 85778740).

É o relatório.

#### VOTOS

O Senhor Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA - Relator

### 1. IMPUGNAÇÃO APRESENTADA POR JOSE HUMBERTO MOREIRA

Jose Humberto Moreira apresentou manifestação como terceiro interessado, na qual busca intervir no presente agravo de instrumento com a finalidade de defender a manutenção da decisão agravada, formular requerimento de julgamento conjunto com outro recurso de sua autoria e subsidiariamente pleitear a anulação da arrematação discutida nos autos originários (id 85778740).

O art. 996, parágrafo único, do Código de Processo Civil admite a intervenção de terceiro juridicamente interessado em sede recursal. Contudo, essa faculdade deve ser exercida pelas vias processuais adequadas, notadamente por meio da interposição de recurso próprio ou ingresso formal na relação processual, de forma que é incabível a apresentação de impugnação autônoma em agravo de instrumento interposto por outra parte.

Verifico que o terceiro interessado manejou recurso próprio para a defesa de sua pretensão, circunstância que afasta a necessidade e a utilidade da presente manifestação incidental. A duplicidade de atuações processuais evidencia inadequação da via eleita, além de risco de indevida ampliação do objeto recursal.

A petição apresenta pedidos que extrapolam os limites cognitivos deste agravo de instrumento, sobretudo ao postular, de forma subsidiária, a anulação da arrematação, matéria que não integra o objeto do recurso interposto pela parte agravante, o que configura inovação indevida, inviável de análise nesta sede recursal.

Assim, impõe-se o não conhecimento da manifestação por inadequação da via eleita e ausência de previsão legal para a forma de intervenção pretendida sem prejuízo da apreciação das questões deduzidas no recurso próprio interposto pelo terceiro interessado no momento oportuno.

Não conheço da impugnação apresentada por Jose Humberto Moreira.

## 2. MÉRITO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Morada Nobre contra decisão proferida pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília que indeferiu o pedido de desistência da arrematação formulado pelo arrematante do imóvel (id 270253762 dos autos originários).

Não observo qualquer fato novo capaz de modificar o entendimento exposto por ocasião da apreciação do requerimento de efeito suspensivo ao agravo de instrumento, motivo pelo qual adoto os fundamentos da decisão proferida anteriormente que ora transcrevo como razões de decidir:

*A controvérsia consiste em analisar o acerto da decisão que limitou a responsabilidade do arrematante aos débitos referentes às despesas condominiais do imóvel vencidas após a imissão na posse.*

*O Relator poderá deferir a antecipação dos efeitos da tutela recursal total ou parcialmente ao receber o agravo de instrumento, desde que os pressupostos cumulativos da probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo estejam evidenciados (art. 1.019, inc. I, do Código de Processo Civil).*

*A análise realizada na estreita via de cognição prevista para o processamento e o julgamento do presente recurso demonstra que a probabilidade de provimento recursal está presente.*

*A dívida executada nos autos originários refere-se a débitos condominiais. A obrigação de pagamento de despesas condominiais tem natureza propter rem, isto é, acompanha o bem em si independente do titular do direito sobre o imóvel nos termos do art. 1.345 do Código Civil.*

*Trata-se de obrigação que decorre da titularidade de um direito real sobre o imóvel, de modo que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o proprietário da unidade imobiliária e pode estender-se a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel e que sobre ele exerçam algum dos aspectos da propriedade, a exemplo de promissórios compradores, locatários e arrendatários.*

*A possibilidade de constrição judicial sobre o bem que deu origem ao débito subsiste, portanto, mesmo que inexistente a relação dominial com o executado.*

*O débito decorrente da taxa de condomínio possui relação de direito material com o imóvel respectivo, entendimento que autoriza o alcance da obrigação de pagamento aos novos titulares do imóvel, ainda que não participantes da fase de conhecimento da ação de cobrança.*

*Confirmam-se os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios nesse sentido:*

*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto em 15/10/2015. Autos conclusos a esta Relatora em 02/09/2016. Julgamento sob a égide do CPC/73. 2. A obrigação propter rem, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta os atributos da sequela e da ambulatoriedade. 3. O débito condominial, de natureza propter rem, é indispensável para a subsistência do condomínio, cuja saúde financeira*

não pode ficar ao arbítrio de mudanças na titularidade dominial. 4. A finalidade da obrigação propter rem é garantir a conservação do bem ao qual ela é ínsita. 5. A obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza propter rem da dívida. 6. Em caso de alienação de objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1653143/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16.5.2017, DJe 22.5.2017)

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.**

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. A obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente. Precedentes. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1752221/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23.9.2019, DJe 26.9.2019)

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DIREITOS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM.**

1. Trata-se de apelação interposta em face da sentença que rejeitou os embargos de terceiro, extinguindo o processo com a resolução do mérito, sob o argumento de que as dívidas condominiais, em razão de sua natureza propter rem, transmitem-se àquele que passa a exercer o direito sobre o bem, ainda que a parte não tenha figurado na ação de cobrança. 2. Em regra, além do próprio imóvel, os eventuais direitos dele decorrentes também podem ser objeto de medidas constritivas, em virtude do conteúdo econômico que possuem. 3. As dívidas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, estão a cargo do sujeito, na medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito de uso ou gozo dela. Norteadas pelos atributos da sequela e da ambulatoriedade, a obrigação condominial caracteriza-se pela possibilidade de o titular perseguir a coisa, malgrado esta tenha sido transferida, bem como pelo fato de que todos os ônus da coisa a acompanham. 4. No tocante às dívidas condominiais, se o direito sobre a coisa é transferido, a obrigação o segue, devendo ser permitida a constrição de tais direitos, mormente porque a não participação na fase processual em que se formou o título executivo - situação de índole estritamente processual - não deve se sobrepor ao direito material, ou à natureza da relação jurídica. 5. Recurso conhecido e desprovido. (Acórdão 1074215, 00060671620178070001, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 7.2.2018, publicado no DJE: 22.2.2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

A análise do processo originário demonstra que a execução decorre de cumprimento de sentença ajuizado por Condomínio Morada Nobre tendo por objeto a cobrança de despesas condominiais inadimplidas, crédito que ensejou a constrição e a posterior alienação judicial do imóvel.

O edital de leilão judicial consignou o valor do débito da demanda processual, indicou o Condomínio Morada Nobre como exequente e estabeleceu que o ônus e gravames incidentes sobre o imóvel seriam suportados pelo arrematante, ressalvados apenas os de natureza tributária, além de atribuir ao interessado o dever de diligenciar quanto à existência de outros encargos incidentes sobre o bem.

As informações constaram expressamente do instrumento convocatório juntado aos autos.

A decisão agravada ao afastar de imediato a possibilidade de responsabilização do arrematante pelos débitos anteriores à arrematação define premissa jurídica com repercussão direta na condução da execução, apta a produzir efeitos concretos no caso em análise.

*A manutenção dessa definição na fase atual do processo pode comprometer a utilidade do julgamento do agravo, sobretudo diante da continuidade dos atos executivos.*

*Ante o exposto, defiro o requerimento de concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento.*

Ante o exposto, dou provimento ao agravo de instrumento.

É como voto.

**O Senhor Desembargador ALVARO CIARLINI - 1º Vogal**

Com o(a) relator(a)

**O Senhor Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL - 2º Vogal**

Com o(a) relator(a)

#### **DECISÃO**

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, NOS TERMOS DO VOTO DO EMINENTE RELATOR. UNÂNIME.