

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

Órgão	1ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0705319-28.2026.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	LUCIANA ABBUD RODRIGUES
AGRAVADO(S)	CONDOMINIO JARDINS DOS ANGELINS
Relator	Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA
Acórdão Nº	2114564

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. PREVISÃO EXPRESSA EM EDITAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. INCLUSÃO NO POLO PASSIVO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução de taxas condominiais, determinou a inclusão da arrematante de imóvel em hasta pública no polo passivo, sob o fundamento de que a adquirente não seria responsável pelos débitos anteriores à arrematação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o arrematante de imóvel em hasta pública responde por débitos condominiais anteriores à aquisição e (ii) estabelecer se a ausência de informação específica no edital afasta a responsabilidade pelos débitos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O edital do leilão prevê expressamente que o adquirente se responsabiliza por eventuais débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel, não havendo ambiguidade quanto à obrigação assumida.

4. Incumbe ao interessado em adquirir imóvel em hasta pública diligenciar previamente acerca da existência de débitos, especialmente quando há cláusula expressa atribuindo-lhe essa responsabilidade.

5. Os débitos condominiais integram o preço do lance, conforme expressamente previsto no edital.

6. A obrigação de pagar taxas condominiais possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao imóvel e transferindo-se ao adquirente, independentemente de quem tenha dado causa ao débito.

7. O caso não se enquadra na tese firmada no Tema 886 do STJ, por não envolver promessa de compra e venda, mas sim arrematação judicial com previsão expressa no edital.

8. A inclusão da arrematante no polo passivo da execução mostra-se regular e em conformidade com a natureza jurídica da obrigação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O arrematante de imóvel em hasta pública responde pelos débitos condominiais anteriores quando houver previsão expressa no edital. 2. A obrigação de pagar taxas condominiais possui natureza propter rem e acompanha o imóvel, independentemente da titularidade anterior. 3. A existência de cláusula clara no edital imputa a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais ao adquirente.

Jurisprudência relevante citada: TJDF, Acórdão n. 1886179, 0705704-12.2022.8.07.0001, Rel. Des. Fernando Habibe, 4ª Turma Cível, j. 27/06/2024, DJe 19/07/2024; STJ, Tema n. 886.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator, CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO - 1º Vogal e TEÓFILO CAETANO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA, em proferir a seguinte decisão: CONHECER DO AGRADO DE INSTRUMENTO E NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 27 de abril de 2026

Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por LUCIANA ABBUD RODRIGUES contra a decisão proferida nos autos do processo de execução movido por CONDOMÍNIO JARDINS DOS ANGELINS em desfavor de DELMON FIRMINO BATISTA DE MELO e APARECIDA DE FÁTIMA B DA ROCHA no sentido de alterar o polo passivo da demanda para a inclusão do nome da agravante.

Em suas razões recursais, a parte agravante esclarece, em síntese, que o imóvel descrito nos autos foi adquirido em momento anterior por DELMON FIRMINO BATISTA DE MELO e APARECIDA DE FÁTIMA B DA ROCHA, os quais ficaram inadimplentes com as prestações do financiamento, incorrendo na consolidação da propriedade em favor do agente financeiro (CAIXA), a qual, por sua vez, levou o imóvel à hasta pública, quando a agravante sagrou-se vencedora no certame, o que lhe conferiu a condição de proprietária do bem.

Afirma categoricamente não ser responsável pelas taxas condominiais objeto do processo executivo na origem, para tanto, informa que no termo de arrematação não havia a informação clara e inequívoca de eventual existência de débito a título de taxa condominial, o que atrai a aplicação do §1º do artigo 908 do CPC, dada a disciplina de subrogação de débitos no preço.

Insurge-se contra a devolução de valores realizada pela CAIXA em favor do expropriado, quando havia penhora averbada na matrícula do imóvel.

Ao final, requer o provimento do recurso para afastar a sua responsabilidade em relação aos débitos executados.

Cita julgados em favor de sua tese e, ao final, requer o provimento do agravo para o fim reformar a decisão agravada e permitir a penhora dos direitos aquisitivos sobre o bem já descrito.

Não houve pedido liminar.

A contraminuta foi apresentada.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por LUCIANA ABBUD RODRIGUES contra a decisão proferida nos autos do processo de execução movido por CONDOMÍNIO JARDINS DOS ANGELINS em desfavor de DELMON FIRMINO BATISTA DE MELO e APARECIDA DE FÁTIMA B DA ROCHA, buscando alterar o polo passivo da demanda para a inclusão do nome da agravante.

Em suas razões recursais, a parte agravante esclarece, em síntese, que o imóvel descrito nos autos foi adquirido em momento anterior por DELMON FIRMINO BATISTA DE MELO e APARECIDA DE FÁTIMA B DA ROCHA, os quais ficaram inadimplentes com as prestações do financiamento, incorrendo na consolidação da propriedade em favor do agente financeiro (CAIXA), a qual, por sua vez, levou o imóvel à hasta pública, quando a agravante sagrou-se vencedora no certame, o que lhe conferiu a condição de proprietária do bem.

Afirma categoricamente não ser responsável pelas taxas condominiais objeto do processo executivo na origem, para tanto, informa que no termo de arrematação não havia a informação clara e inequívoca de eventual existência de débito a título de taxa condominial, o que atrai a aplicação do §1º do artigo 908 do CPC, dada a disciplina de subrogação de débitos no preço.

O cerne do debate cinge-se a saber se a adquirente de imóvel objeto de hasta pública possui responsabilidade sobre débitos alusivos às taxas condominiais devidas pelos proprietários anteriores.

Em primeiro plano, vale salientar que constou do edital do leilão citação a própria agravante afirma que constou do edital a seguinte informação:

“19.4 – O adquirente, seja ele o ocupante ou não, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e/ou foro) e condominial (por cotas inadimplidas, sejam ordinárias ou extraordinárias).

19.4.1 – Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, especialmente dívidas condominiais e tributos (IPTU e quaisquer taxas incidentais sobre o imóvel), devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente. (...)”.

A agravante cita que o edital não foi específico quanto à obrigação de pagar débitos relativos à taxa condominial.

Sem razão, conforme consta expressamente dos itens do edital, o adquirente responsabiliza-se por eventuais débitos condominiais. A informação é clara e não demanda qualquer outro tipo de esclarecimento.

Caberia a agravante, quando se interessou pelo imóvel, procurar saber se havia taxa condominial em aberto, providência de qualquer interessado em adquirir bens em leilão, especialmente porque o agente financeiro, quando da consolidação da propriedade em seu favor em razão do inadimplemento dos devedores fiduciários, não vai providenciar

o pagamento de eventuais pendências e, os antigos proprietários, por sua vez, que deixaram de pagar as prestações do financiamento e “perderam” o imóvel, não vão quitar eventuais débitos existentes com a consolidação da propriedade em favor da CAIXA.

Destarte, os débitos em análise integram o preço do lance, de modo que a adquirente é a responsável pelo pagamento, por isso, torna-se regular a decisão de inclusão de seu nome no polo passivo do processo executivo.

De mais a mais, a obrigação de pagar taxa condominial possui natureza de obrigação *propter rem*, ou seja, é uma obrigação que segue o imóvel, está diretamente ligada à coisa e não à pessoa. Por conseguinte, ainda que haja alteração de titularidade, como no caso, a obrigação não vincula ao antigo proprietário (pessoa).

Nesse sentido, vale colacionar julgado acerca da natureza da obrigação e a responsabilidade do adquirente, *in verbis*:

COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*.

1. O pagamento de taxa condominial traduz obrigação *propter rem*, a significar que o proprietário por elas responde, inclusive quanto às vencidas anteriormente ao seu domínio.
2. O caso sub judice é distinto das teses firmadas no REsp. 1.345.331, uma vez que o imóvel está registrado em nome do adquirente, com o acréscimo de que as despesas abarcam período posterior ao registro. (Acórdão 1886179, 0705704-12.2022.8.07.0001, Relator(a): FERNANDO HABIBE, 4ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 27/06/2024, publicado no DJe: 19/07/2024.)

Na hipótese há uma distinção que deve ser evidenciada, no caso, em relação à tese firmada no Tema 886 do STJ, haja vista que não se trata de promessa de compra e venda e discussão quanto à imissão na posse, pois decorre de arrematação em leilão, cujo edital dispõe expressamente acerca da obrigação do adquirente em pagar débitos existentes a título de taxa condominial.

Por todos os fundamentos retro, a decisão agravada deve ser mantida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É o voto.

O Senhor Desembargador CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

CONHECER DO AGRAVO DE INSTRUMENTO E NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.