

Devedor fiduciário responde por taxas de condomínio até entregar imóvel ao credor

A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais só se inicia com a **imissão na posse** — ocupação efetiva — do bem. Conforme o artigo 27, parágrafo 8º, da **Lei 9.514/97**, o devedor é quem deve responder pelos encargos até essa data.

Esse foi o entendimento do juiz Aluízio Martins Pereira de Souza, da 5ª Vara Cível de Aparecida de Goiânia (GO), para extinguir a execução judicial movida por um condomínio contra a empresa credora. Ele reconheceu a ilegitimidade passiva da ré e determinou o prosseguimento da execução apenas contra o devedor original.

A execução do título extrajudicial foi ajuizada pelo condomínio para cobrar débitos, e a empresa credora habilitou-se no processo após ser citada. A dívida atualizada cobrada pelo condomínio alcançava R\$ 119.997,26.

A defesa da credora argumentou, por meio de **exceção de pré-executividade**, que, embora a propriedade do imóvel tenha sido consolidada em seu nome em 8 de julho de 2022, não houve comprovação da conclusão dos leilões extrajudiciais, nem da efetiva transferência da posse do bem.

Ela sustentou que o devedor continua ocupando o imóvel e que a responsabilidade pelos encargos condominiais só se inicia com a sua imissão na posse.

Jurisprudência consolidada

O juiz acolheu a argumentação da defesa. Embora a obrigação de pagar despesas condominiais tenha natureza *propter rem* (que adere à coisa), ele aplicou a regra específica da Lei 9.514/1997.

O julgador reforçou que a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de Goiás adota o mesmo raciocínio: a responsabilidade do credor fiduciário só se inicia com a posse direta do bem.

Como não havia nos autos qualquer comprovação da efetiva imissão da empresa credora na posse do imóvel, a responsabilidade pelos débitos ainda recai sobre o devedor fiduciário, que exerce a posse direta.

“A responsabilidade do credor fiduciário pelos débitos condominiais somente se inicia com a sua imissão na posse direta do bem, momento em que passa a ter o efetivo uso e gozo da coisa.”

A advogada **Mariana Mussi**, head de Contencioso Cível Imobiliário do STG Advogados, representou os credores na ação.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 0373803-25.2016.8.09.0011

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-24/devedor-fiduciario-responde-por-taxas-de-condominio-ate-entregar-imovel-ao-credor/>

