

# Taxa de condomínio segue como dívida pessoal depois de leilão de imóvel, diz STJ

30/09/2025

Se o arrematante do imóvel sabia da existência de dívidas de condomínio, ele se torna responsável por elas em função do caráter *propter rem* (relativo à própria coisa) da obrigação. Isso não isenta a responsabilidade do antigo proprietário, que segue com a obrigação de arcar com o débito.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso especial ajuizado por um homem que teve seu imóvel leiloadado e, ainda assim, terá de pagar as dívidas de condomínio que geraram a penhora.

O caso tem especificidades importantes e se configura como um desdobramento da forma como as turmas de Direito Privado do STJ vêm tratando a questão da dívida de condomínio enquanto obrigação *propter rem*.

Se ela é relativa à coisa, então a dívida é transferida para quem comprou o imóvel, ainda que se refira a momentos anteriores à aquisição. O STJ entende que, mesmo assim, o comprador pode ajuizar ação de regresso para cobrar a dívida do antigo proprietário.

## Taxa de condomínio

No caso dos autos, o imóvel foi levado a leilão na execução de dívida de condomínio. Avaliado em R\$ 1 milhão, acabou arrematado pelo próprio edifício por R\$ 606 mil, valor insuficiente para quitar a dívida.

Com isso, a execução contra o particular seguiu. Ele opôs embargos e recorreu até o STJ para sustentar que não poderia mais ser cobrado pela dívida, assumida pelo próprio condomínio na condição de novo proprietário do bem.

Relatora do recurso especial, a ministra Nancy Andrighi apontou jurisprudência segundo a qual o arrematante do imóvel realmente **assume a dívida de condomínio**, ainda que ela não esteja listada no edital do leilão, **desde que ele já soubesse de sua existência**.

No entanto, isso não é suficiente para eximir o antigo proprietário do imóvel. Ele segue pessoalmente responsável e pode ser cobrado por quem arrematou o bem.

## Dívida pessoal

“Ainda que, em face do caráter *propter rem* da obrigação, ela deva ser assumida pelo novo titular do direito real, não há a exoneração automática do anterior. Nesse caso, ela perde a sua natureza de obrigação ambulatoria, mas continua a existir como obrigação pessoal.”

No caso concreto, o arremate do imóvel pelo condomínio descaracterizou a dívida como obrigação *propter rem* do devedor. Mas ela segue como obrigação pessoal.

“Tendo ocorrido a arrematação por valor insuficiente para saldar o débito de forma integral, deve o cumprimento de sentença prosseguir, sem que se cogite o acolhimento da exceção de pré-executividade por ilegitimidade passiva da recorrente”, concluiu.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.197.699**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-30/taxa-de-condominio-segue-como-divida-pessoal-depois-de-leilao-de-imovel-diz-stj/>

