

ESCOLA DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

MARCELO PONTIN VIEIRA FLORES

**A NATUREZA *PROPTER REM* DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS E A (IM)POSSIBILIDADE DE
PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA NOS CASOS ENVOLVENDO ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM ANÁLISE DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL
Nº 2.059.278-SC**

Porto Alegre
2024

GRADUAÇÃO



Pontifícia Universidade Católica
do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E DAS OBRIGAÇÕES <i>PROPTER REM</i>	4
3	DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS.....	10
3.1	Inserção no ordenamento jurídico brasileiro.....	13
3.2	Vantagens em relação às demais espécies de garantias reais.....	15
3.3	Importância no contexto socioeconômico do país.....	16
3.4	Propriedade fiduciária.....	17
4	DA COBRANÇA DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS DE IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE E DA POLÊMICA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE GERADORA DA DÍVIDA...18	
4.1	Conflito de interesses envolvidos.....	21
4.2	Entendimento segundo o qual prevalece o direito de crédito do condomínio.....	22
4.3	Entendimento segundo o qual prevalece o direito de crédito do fiduciário.....	24
4.4	Análise do julgamento do Recurso Especial Nº 2.059.278-SC e consequências da posição adotada pelo STJ.....	26
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	28
	REFERÊNCIAS.....	29

A NATUREZA *PROPTER REM* DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS E A (IM)POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA NOS CASOS ENVOLVENDO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM ANÁLISE DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 2.059.278-SC

Marcelo Pontin Vieira Flores*

Daniela Courtes Lutzky**

RESUMO

O presente artigo aborda a comum e problemática situação envolvendo a cobrança de débitos condominiais incidentes sobre imóveis alienados fiduciariamente. Realizado com base no método dedutivo, introduz os principais pontos referentes aos condomínios edilícios e à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, destaca a natureza *propter rem* da obrigação de contribuir com as despesas de condomínio, confronta os interesses envolvidos na cobrança de tais débitos e os entendimentos favoráveis a cada um deles, examina a controvérsia acerca da possibilidade de penhora da unidade geradora da dívida e, por fim, analisa o julgamento do REsp 2.059.278-SC e seus efeitos. Explorando os aspectos controvertidos que decorrem das diferentes posições doutrinárias e jurisprudenciais, visa o trabalho fomentar o debate de um tema que se revela atual, com importantes questões teóricas e imensa repercussão prática.

Palavras-chave: Débitos condominiais; obrigação *propter rem*; alienação fiduciária em garantia de bens imóveis; penhora; Recurso Especial 2.059.278-SC; método dedutivo.

1 INTRODUÇÃO

Extrapolando a esfera jurídica, a temática da cobrança de dívida condominial de imóvel objeto de alienação fiduciária repercute também nos âmbitos social e econômico. Buscando esclarecer o contexto por trás das discussões existentes, pretende a pesquisa, sob o enfoque da polêmica em torno da (im)possibilidade de penhora da unidade pelos condomínios credores, destrinchar os choques verificados entre dispositivos de lei, correntes doutrinárias e posicionamentos jurisprudenciais acerca do assunto.

Para tanto, no primeiro capítulo apresenta, inicialmente, noções gerais relacionadas aos condomínios edilícios, dando ênfase ao seu funcionamento e modo de administração. Depois, discorre sobre a natureza *propter rem* da obrigação dos proprietários de unidades situadas em tais organismos contribuir para o rateio das despesas, evidenciando, sobretudo a partir de lições doutrinárias, as implicações práticas que tal caracterização impõe aos condomínios, aos condôminos e a terceiros que com eles venham a se relacionar.

No segundo, se dedica à garantia da alienação fiduciária de bens imóveis. Traçando um panorama dos mais importantes contornos jurídicos do negócio, primeiramente elucida seus aspectos procedimentais para, na sequência, tendo em vista a popularidade e relevância do instituto nos dias de hoje, expor as causas para a sua predileção e maciça utilização no mercado imobiliário. Analisando o momento histórico do seu ingresso em nosso direito, os benefícios que a peculiar propriedade fiduciária ostenta na comparação com figuras já ultrapassadas e em desuso, e ainda os objetivos sociais e econômicos que permite ao país alcançar, busca-se situar a alienação fiduciária como um mecanismo fundamental para diversos segmentos.

* Graduando do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul - PUCRS. E-mail: marcelo.flores@edu.pucrs.br.

** Orientadora: Doutora em Direito, Professora do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul - PUCRS. E-mail: daniela@jaegeradv.com.br.

Já no terceiro capítulo, adentra-se no ponto central da pesquisa, tratando-se da cobrança em si dos débitos condominiais de imóveis alienados fiduciariamente. Ilustrando o conflito que se forma entre o interesse dos entes condominiais e o das instituições financeiras fiduciárias, confronta-se os dois pontos de vista a partir dos entendimentos que amparam a sobreposição de cada um dos créditos.

Tendo em vista a complexidade causada pelo fato de o mesmo bem servir, na prática, como garantia para dois créditos distintos, doutrina e jurisprudência há muito vêm se debruçando para encontrar uma adequada solução para essa espécie de concurso de credores que se forma sobre o devedor fiduciante e a unidade garantidora dos débitos, girando a controvérsia em torno da indefinição quanto à admissão ou não da penhora do imóvel para quitar dívidas condominiais. Nesse sentido, com a análise da decisão tomada pelo STJ no REsp 2.059.278-SC se mostrará os fundamentos adotados pela 4ª Turma para chegar à conclusão exarada no referido julgado, bem como as consequências que tal posição poderá ter para o desenrolar das discussões doutrinárias e, principalmente, jurisprudenciais sobre o tema.

A metodologia empregada foi a dedutiva, partindo-se do geral para o mais específico, com pesquisa na doutrina e na jurisprudência.

2 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E DAS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*

Ao regular a matéria de condomínio, o Código Civil brasileiro a divide, por meio da disposição topográfica dos respectivos dispositivos, em condomínio geral e em condomínios especiais. Como principal espécie da modalidade especial, tem-se o condomínio edilício, cuja característica marcante é a coexistência, na edificação, de áreas de propriedade exclusiva e áreas de propriedade comum¹.

Presentes em cidades de pequeno, médio e grande porte, os condomínios edilícios assumiram papel importante na sociedade moderna. Com o seu crescimento intimamente ligado ao fenômeno da urbanização, surgiram no Brasil como resposta ao êxodo rural iniciado na década de 1950, à consequente formação de megalópoles e ao anseio da população pela aquisição de moradias próprias².

A verticalização das construções nos centros urbanos fez com que esses complexos organismos, que reúnem propriedade individual e coletiva, tivessem um regime jurídico próprio³. Além da importância social e econômica que tais empreendimentos passaram a ter, o compartilhamento de espaços e a necessidade de se garantir uma convivência harmônica e pacífica entre os condôminos levaram à promulgação, em 1964, da Lei 4.591/64⁴.

Atento à contemporaneidade da figura do condomínio em edificações e às questões jurídicas que o envolvem, o Código Civil de 2002 incorporou ao seu texto a disciplina contida nos arts. 1º a 27 da Lei 4.591/64, prevalecendo na doutrina o entendimento de que houve a revogação tácita destes dispositivos, mantendo-se vigentes na legislação anterior apenas as disposições acerca das incorporações imobiliárias⁵.

O condomínio edilício nasce, juridicamente, com o registro do ato de instituição no Cartório de Registro de Imóveis competente. Já no momento de sua constituição, além da

¹Código Civil, Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

²EGITO, Francisco. Introdução. In: MALLE, Anamaria; GUIMARÃES, Caroline; SOUZA, Cristiani; FEITOSA, Bruna; SENDER, Leandro; EGITO, Francisco (coord.). **Condomínio**: aspectos práticos da cobrança de cotas e inadimplência. Indaiatuba: Foco, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 19 mar. 2024.

³TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**: Direitos Reais. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 19 mar. 2024.

⁴BRASIL. **Lei nº 4.591/64, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 19 mar. 2024.

⁵TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 19 mar. 2024.

individualização das unidades autônomas e do cálculo da fração ideal a que cada condômino terá direito sobre o solo e demais partes comuns, haverá de se determinar a finalidade atribuída às unidades, isto é, se terão caráter residencial ou se servirão para fins comerciais.

Para reger a vida em condomínio, uma convenção há de ser elaborada por iniciativa dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais definidas no ato instituidor que prevê o art. 1.332 do Código Civil⁶. Essa convenção, que pode ser feita mediante escritura pública ou instrumento particular, para além das cláusulas obrigatórias indicadas no art. 1.334 do CC⁷, irá se aprofundar em critérios organizacionais e de administração conforme as especificidades do condomínio edilício. Por regulamentar os aspectos mais importantes e ser o seu cumprimento um dever de todo e qualquer condômino, a convenção é tida como a lei interna do condomínio, constituindo-se a observância do convencionado em requisito indispensável ao seu bom funcionamento⁸.

De conteúdo mais específico que a convenção, tem-se o regimento interno, cujo objetivo consiste em detalhar regras atinentes à rotina e afazeres condominiais. É da natureza da convenção e do regimento interno a imposição de limites aos moradores no que toca à utilização da coisa comum. Tais restrições, contudo, devem sempre respeitar os direitos subjetivos inerentes à condição de proprietário dos condôminos, como por exemplo o de valer-se das áreas de propriedade comum segundo as suas destinações⁹.

Ao passo em que detentores de direitos, os condôminos têm deveres para com o condomínio. Dentre as estipulações que obrigatoriamente haverão de constar na convenção, e que por certo o não atendimento acarretará prejuízos à massa condominial, é a quota proporcional que cada um deverá aportar para custear as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio¹⁰.

Trata-se a contribuição condominial, seguramente, da mais importante obrigação a ser cumprida pelos integrantes do condomínio edilício. Tanto os gastos ordinários, compreendidos como aqueles rotineiros, necessários à manutenção e conservação da coisa, quanto os classificados como extraordinários, que abrangem despesas pontuais e inesperadas, devem ser suportados por todos os coproprietários, proporcionalmente às suas quotas, em decorrência da situação condominial a que se encontram investidos¹¹.

Responsáveis quase que exclusivamente pela receita obtida, as contribuições condominiais traduzem-se na sustentação econômico-financeira do condomínio, sendo o seu regular pagamento condição determinante para a manutenção da coisa. Tendo em vista a comunhão de interesses havida entre os condôminos, é dever de todos, a fim de possibilitar a continuidade do condomínio, bem como o cumprimento de sua função social, concorrer para as referidas despesas¹².

Diante de um cenário de inadimplência, caberá ao síndico (condômino ou profissional contratado), eleito via assembleia e encarregado de administrar o condomínio edilício, proceder

⁶Código Civil, Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis [...].

⁷Código Civil, Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; II - sua forma de administração; III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V - o regimento interno.

⁸ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes**. Orientador: Prof. Dr. João Batista Lopes. 2012. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/6003>. Acesso em: 23 mar. 2024.

⁹FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial: do direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 246-249.

¹⁰Código Civil, Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

¹¹VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. **Condomínio em edifício**: teoria e prática. Indaiatuba: Foco, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 26 mar. 2024.

¹²FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial: do direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 246.

à cobrança e eventual aplicação das penalidades previstas àqueles que não se encontrem em dia com as contribuições devidas.

Dado o rateio fixado na convenção, a não contribuição de um ou mais condôminos com as despesas terá como consequência a necessidade de se compensar essa impontualidade com o aumento do valor a ser pago pelos demais condôminos. Sob pena de inviabilizar o condomínio, os ônus da falta de pagamento do condômino inadimplente haverão de recair, inevitavelmente, nos proprietários adimplentes, que terão de dividir, proporcionalmente, a quantia equivalente à contribuição em atraso¹³. O desequilíbrio que tal situação gera na comunidade, bem como a urgência com que o condomínio há de reaver os valores em aberto para não ver comprometida a sua operabilidade, fazem com que se imponha a cobrança judicial dos débitos.

Vigora no direito brasileiro a compreensão segundo a qual o condomínio não é dotado de personalidade jurídica. Não obstante a aprovação, na III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, realizada no ano de 2004, do Enunciado 144, de seguinte redação: “A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”, e do Enunciado 246, dispondo que: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”, ainda hoje considera-se o condomínio um ente despersonalizado¹⁴.

Em que pese a ausência de personalidade jurídica, ao condomínio edilício é facultado a prática de alguns atos típicos de pessoas jurídicas, permitindo-se que atue, muitas vezes, como se ente personificado fosse¹⁵. A manifestação mais usual dessa noção é a legitimidade que possui para figurar nos polos ativo e passivo de processos judiciais. Devido à capacidade processual que o ordenamento jurídico lhe confere é que, nos termos do art. 784, inciso X do Código de Processo Civil¹⁶, poderá pleitear em juízo o recebimento de contribuições em atraso.

Como se verá adiante, há situações em que a cobrança desses valores se revela uma tarefa árdua para o condomínio, mostrando-se difícil não só a efetiva obtenção do crédito perseguido, mas também a determinação de quem possui, de fato, legitimidade para responder pelo débito. Tendo em vista a já mencionada essencialidade das quotas condominiais para o custeio de despesas e serviços indispensáveis à manutenção do condomínio, tratou o legislador, a fim de evitar prejuízos de ordem material e processual à comunidade, de facilitar o processo

¹³RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça (Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 00018283120168190207**. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. VALIDADE. CONDÔMINA QUE NÃO NEGA A CONDIÇÃO DE INADIMPLENTE [...] OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO DE CONCORRER COM AS DESPESAS ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO. **MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO DA RÉ, SOB PENA DE ONERAR INDEVIDAMENTE OS DEMAIS CONDÔMINOS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO [...]** (Grifou-se). Rel. Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa, Julgado em: 11-03-2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rj/850025033>. Acesso em: 19 abr. 2024.

¹⁴TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 26 mar. 2024.

¹⁵ESPÍRITO SANTO, Tribunal de Justiça (Quarta Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 00080524120058080024**. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PERSONALIDADE JURÍDICA [...]. **1. Mesmo não tendo o Código Civil lhe atribuído o caráter de pessoa jurídica, pratica o condomínio, em nome próprio, uma série de atos da vida civil, como a contratação de funcionários e serviços, compra de bens, etc.** Sendo assim, é de ser reconhecida sua existência formal, ou, mesmo, sua personalidade jurídica para certos fins [...] (Grifou-se). Rel. Des. Telemaco Antunes de Abreu Filho, Julgado em: 17-09-2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-es/397349751>. Acesso em: 19 abr. 2024.

¹⁶Código de Processo Civil, Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: [...] X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

de cobrança dessas contribuições¹⁷. Para tanto, estabeleceu que a obrigação do pagamento de débitos condominiais perante o condomínio possui caráter *propter rem*¹⁸.

Possivelmente a categoria obrigacional mais imprecisa existente no direito brasileiro, as obrigações *propter rem* têm sua natureza e definição bastante discutidas. As controvérsias que giram em torno dessa modalidade de obrigação podem ser atribuídas a dois fatores preponderantes: à inexistência de um regramento legal que as discipline e à falta de consenso da doutrina ao tratar da matéria¹⁹.

Em um primeiro momento, as obrigações *propter rem* suscitam debates em razão da sua natureza jurídica. Nem mesmo com relação ao ponto de partida para a sua compreensão há concordância na literatura especializada, sendo possível apontar a existência de três vertentes que buscam determinar a sua natureza.

Ilustrando os diferentes posicionamentos, sustenta Bruno Miragem²⁰:

Três são as correntes para definir a natureza das obrigações *propter rem*. A primeira, designada sob a noção de teoria personalista, sustenta que o fato de a obrigação *propter rem* definir-se a partir de relação de direito real, não retira o caráter de direito pessoal de crédito dos efeitos obrigacionais que dela resultam. A segunda, identificada como teoria realista, define a obrigação *propter rem* como efeito próprio do direito real sobre a coisa, ressaltando a predominância do direito real. Uma terceira concepção busca conciliar as duas compreensões anteriores, daí ser designada comumente como teoria mista, pela qual, ao apresentar características comuns aos direitos pessoais e direitos reais, determina como devedor quem se encontre como situação de titularidade do direito real, sugerindo a boa doutrina a noção de dever jurídico com causa real.

O dissenso verificado deve-se à constatação de que essa espécie de obrigação abarca características de direito real e de direito pessoal. A peculiaridade das obrigações *propter rem* está em que, ao mesmo tempo em que têm seu sujeito passivo determinado pela titularidade de um direito real, vinculam pessoalmente o devedor. Ou seja, ainda que se identifique o responsável pelo seu cumprimento a partir do exercício de um direito real²¹, a obrigação *propter rem* consubstancia dever pessoal imposto àquele que se encontre na condição de proprietário ou que exerça poderes de domínio sobre certo bem²².

Apesar de alguns autores criticarem a ideia²³, o entendimento majoritário da doutrina indica que as obrigações *propter rem* dão conta de uma figura intermediária, situada entre as relações reais e as relações obrigacionais²⁴. São compreendidas como híbridas em razão de que,

¹⁷CYTRYNBAUM, Ioná Sender. Legitimidade para responder pelos débitos condominiais. In: MALLE, Anamaria; GUIMARÃES, Caroline; SOUZA, Cristiani; FEITOSA, Bruna; SENDER, Leandro; EGITO, Francisco (coord.). **Condomínio: aspectos práticos da cobrança de cotas e inadimplência**. Indaiatuba: Foco, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 28 mar. 2024.

¹⁸Código Civil, Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

¹⁹CARNAÚBA, Daniel Amaral; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O regime das obrigações *propter rem* e as despesas condominiais. **Civilística.com**. Rio de Janeiro, a. 7, n. 2, p. 6, 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/339/279>. Acesso em: 29 mar. 2024.

²⁰MIRAGEM, Bruno. **Direito Civil - Obrigações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994259/>. Acesso em: 30 mar. 2024.

²¹RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 70080164700. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE REGISTRAL. RESPONSABILIDADE DA RÉ PELO DÉBITO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM**. A dívida condominial constitui obrigação *propter rem*, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, **mas de sua condição de titular de direito real** [...] (Grifou-se). Rel. Des. Giovanni Conti, Julgado em: 21-02-2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/684662703>. Acesso em: 19 abr. 2024.

²²OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das obrigações *propter rem*. **Revista de Direito da Cidade**. Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 586, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redc/article/view/27440/20437>. Acesso em: 01 abr. 2024.

²³BUNAZAR, Maurício. **Obrigação *propter rem*: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014, p. 15.

²⁴SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626270/>. Acesso em: 01 abr. 2024.

não obstante sigam e estejam vinculadas à coisa que lhes dá origem, têm uma prestação como objeto, predominando, assim, a conclusão de que transitam na fronteira dos direitos reais com os direitos pessoais, não se encaixando inteiramente no universo de nenhum dos dois²⁵.

Sem a pretensão de exaurir os aspectos relacionados à sua natureza, admite-se ter a terceira corrente, identificada como teoria mista, suplantado as demais.

Muito em função das divergências a respeito da natureza jurídica da obrigação *propter rem* é que de igual modo não há consenso na sua definição. As diferentes abordagens e critérios estabelecidos pelos autores para caracterizá-la impedem que se tenha um conceito completo e incontestável.

Relativamente à contribuição condominial, cujo pagamento é considerado obrigação *propter rem* por excelência, faz-se pertinente destacar a conceituação proposta por Orlando Gomes²⁶:

Há obrigações que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas. São denominadas obrigações “in rem”, “ob”, ou “propter rem”, em terminologia mais precisa, mas também conhecidas como obrigações reais ou mistas. Caracterizam-se pela origem e transmissibilidade automática. Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. A transmissão ocorre automaticamente, isto é, sem ser necessária a intenção específica do transmitente. Por sua vez, o adquirente do direito real não pode recusar-se a assumi-la.

As ideias acima trazem repercussões importantes para a identificação do responsável pelo pagamento dos débitos condominiais e para a cobrança em si da dívida, sendo a principal delas a ambulatoriedade que marca as obrigações *propter rem*. É precisamente essa característica que faz com que as despesas de condomínio não pagas pelo alienante de um imóvel sejam transferidas para o adquirente no momento em que ocorre a troca na titularidade do direito real²⁷. Daí a se dizer que a obrigação *propter rem* acompanha a coisa com quem quer que ela se encontre, deslocando-se com o direito real sobre ela exercido²⁸.

O fato de o art. 1.345 do Código Civil não prever de forma expressa que a obrigação de contribuir com o condomínio é *propter rem*, indicando apenas um de seus traços característicos - ambulatoriedade -, contribui para uma confusão comumente vista na jurisprudência dos tribunais pátrios²⁹.

Ao responsabilizar o adquirente de unidade imobiliária por dívida constituída ao tempo em que o alienante era titular do direito transmitido, a lei dá a falsa ideia de que as despesas de condomínio não pagas seriam ônus reais a incidirem sobre o imóvel.

²⁵DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553622580/>. Acesso em: 02 abr. 2024.

²⁶GOMES, Orlando. **Obrigações**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986025/>. Acesso em: 06 abr. 2024.

²⁷CARNAUBA, Daniel Amaral; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O regime das obrigações *propter rem* e as despesas condominiais. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 7, n. 2, p. 4, 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/339/279>. Acesso em: 07 abr. 2024.

²⁸SPECK DE SOUZA, Fernando. **Despesa condominial autoriza penhora de imóvel alienado fiduciariamente?** São Paulo, 16 out. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-out-16/direito-civil-atual-despesa-condominial-autoriza-penhora-imovel-alienado/>. Acesso em: 07 abr. 2024.

²⁹RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça (Décima Sétima Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 00637131220218190000**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA SOBRE O IMÓVEL RELATIVO À DÍVIDA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE [...]. 2. *In casu*, assiste razão ao condomínio agravante, pois **ante a natureza de ônus real ou *propter rem***, a obrigação de pagamento da taxa de condomínio acompanha a coisa que, portanto, deve garantir o pagamento da cota condominial, de modo que a dívida pode ensejar a penhora da unidade autônoma devedora [...] (Grifou-se). Rel. Desa. Marcia Ferreira Alvarenga, Julgado em: 01-02-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rj/1492400278>. Acesso em: 22 abr. 2024.

Embora haja semelhanças, como a ambulatoriedade e a acessoriedade a direitos reais, existem diferenças que separam as duas figuras, tornando-as inconfundíveis.

Tradicionalmente, distingue-se os dois institutos pelos vínculos que ambos constituem: enquanto as obrigações *propter rem* vinculam pessoas, sendo o devedor, em regra, o proprietário do bem, os ônus reais gravam a coisa, podendo-se afirmar que quem deve é o próprio imóvel sobre o qual incidem³⁰.

Para a cobrança dos débitos condominiais, a mais importante consequência da distinção entre obrigações *propter rem* e ônus reais está nos seus efeitos.

Ao passo em que nas obrigações *propter rem* o titular do direito real e sujeito passivo da obrigação responde com todo o seu patrimônio por obrigações constituídas no exercício do seu direito, nos ônus reais, ainda que somente o limite do valor do bem seja atingido, haverá responsabilização também por débitos pretéritos, uma vez que os ônus não constituem dívida do alienante ou do adquirente, mas sim encargos da própria coisa³¹.

Essa constatação, no entanto, não é totalmente verdadeira e merece ressalvas, pois, como adverte Fernando Noronha, “(...) pode haver casos em que o adquirente seja responsável por obrigações reais devidas pelo alienante, como acontece com o adquirente de unidade autônoma de condomínio edilício (...)”³². Assim, mesmo estando-se diante de obrigação *propter rem*, o novo proprietário responderá por obrigações anteriores à vigência do seu direito, ficando encarregado de quitar eventual dívida do antigo dono.

A aparente incoerência em atribuir ao adquirente de um imóvel a responsabilidade por débitos condominiais deixados pelo alienante, cujo pagamento, por ser considerado obrigação *propter rem*, seria em tese exigível apenas do titular da coisa à época de sua constituição, se justifica por uma política legislativa adotada pelo codificador. Mesmo não sendo o adquirente devedor das contribuições condominiais inadimplidas ao tempo em que não era titular do direito real, buscou a legislação conferir maior proteção aos condomínios edilícios ao torná-lo responsável por tais débitos, criando uma excepcional responsabilidade do devedor *propter rem* por obrigações prévias à sua condição de proprietário ou detentor do domínio útil do bem. Trata-se de escolha feita pelo legislador, que, ponderando os interesses em jogo, optou por privilegiar os condomínios em detrimento dos adquirentes, facilitando a cobrança da dívida com o intuito de beneficiar a coletividade³³.

Essa solução, pontual e restrita, de responsabilizar o devedor de uma obrigação *propter rem* por débitos concebidos antes da transmissão do direito real, não descaracteriza a regra geral estabelecida pelo art. 502 do Código Civil³⁴, pela qual o alienante continua sendo o devedor mesmo após a transferência do bem³⁵.

Nos dizeres de Nelson Rosenthal, “o devedor da obrigação *propter rem* não muda, por isso o proprietário atual que pague os débitos deixados pelo seu antecessor, fará jus a ação regressiva”³⁶. O fundamento para a ação de regresso está em que, como antes mencionado, nas

³⁰NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502203204/>. Acesso em: 07 abr. 2024.

³¹FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 20. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2024, p. 63.

³²NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502203204/>. Acesso em: 08 abr. 2024.

³³OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista trimestral de direito civil: RTDC**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 26, p. 103, 2006. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/RTDC_vol_26_fl_67-105.pdf. Acesso em: 08 abr. 2024.

³⁴Código Civil, Art. 502. O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição.

³⁵OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista trimestral de direito civil: RTDC**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 26, p. 103-105, 2006. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/RTDC_vol_26_fl_67-105.pdf. Acesso em: 09 abr. 2024.

³⁶FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 20. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2024, p. 64.

obrigações *propter rem*, diferentemente dos ônus reais, não é a coisa em si que responde pelas dívidas, e sim o devedor com todo o seu patrimônio³⁷.

Embora tenha o legislador, assim, favorecido os entes condominiais ao prever que, com a transferência da unidade imobiliária, o adquirente responde pelos débitos deixados pelo alienante, não ficou o novo titular do direito real desamparado, podendo buscar ressarcimento junto ao transmitente pelo valor que vier a pagar para o condomínio.

Situação diversa, contudo, ocorre quando as contribuições em atraso são oriundas de imóveis que se encontram alienados fiduciariamente. Nesses casos, a proteção aos condomínios edilícios esbarra em outro instituto tutelado de forma especial pelo ordenamento jurídico: o da alienação fiduciária em garantia.

3 DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

Nos termos do art. 22³⁸ da Lei 9.514/97³⁹, a alienação fiduciária de bens imóveis é o negócio jurídico pelo qual o devedor fiduciante, com o escopo de garantia de uma obrigação, transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem sob uma condição resolutiva expressa⁴⁰.

Sua ampla utilização no mercado imobiliário pressupõe a participação de três sujeitos: o vendedor (geralmente uma construtora ou incorporadora), o comprador (devedor fiduciante) e o credor fiduciário (em regra instituições financeiras que, com a alienação fiduciária, recebem a propriedade resolúvel do imóvel)⁴¹.

Nessa relação, o devedor (fiduciante) adquire o bem do alienante anterior através de um contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em favor do credor (fiduciário). Passa-se a ter, assim, dois contratos distintos: um tido como principal, que consiste no financiamento acertado entre fiduciante e fiduciário para que aquele possa pagar o preço do imóvel, e outro considerado acessório, visando garantir o cumprimento do primeiro, pelo qual o próprio bem adquirido pelo fiduciante será dado em garantia ao fiduciário⁴².

Essa dinâmica evidencia que, ainda que implique em transferência de propriedade, o objetivo do instituto não é a transmissão em si do bem, mas propiciar à fiduciante e fiduciário, respectivamente, maior facilidade na aquisição de imóveis e uma garantia mais eficaz para a concessão de crédito⁴³.

Consoante o art. 23 da Lei 9.514/97⁴⁴, constitui-se a propriedade fiduciária (espécie de propriedade resolúvel) pelo registro do contrato de alienação fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente. A partir desse momento, o negócio passa a conferir, de um lado, direito real de garantia ao fiduciário, e de outro, direito real de aquisição ao fiduciante.

³⁷BRANDÃO, Tom Alexandre. **Contribuição ao estudo das obrigações *propter rem* e institutos correlatos**. Orientador: Prof. Dra. Teresa Ancona Lopez. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.2.2009.tde-17112011-113351>. Acesso em: 09 abr. 2024.

³⁸Lei 9.514/97, Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 12 abr. 2024.

³⁹BRASIL. **Lei nº 9.514/97, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 12 abr. 2024.

⁴⁰MEZZARI, Mario Pazutti. **Alienação Fiduciária da Lei N. 9.514, de 20-11-1997**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 12.

⁴¹TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 13 abr. 2024.

⁴²SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 883.

⁴³MEZZARI, Mario Pazutti. **Alienação Fiduciária da Lei N. 9.514, de 20-11-1997**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 13-15.

⁴⁴Lei nº 9.514/97, Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato de lhe serve de título.

Sintetizando essa ideia, explica Melhim Namem Chalhub⁴⁵:

Ao ser registrado o contrato de alienação fiduciária, considera-se transmitida a propriedade ao credor-fiduciário, em caráter resolúvel; de outra parte, o devedor-fiduciante é demitido de sua propriedade e investido de direito real de aquisição, sob condição suspensiva, podendo tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar o pagamento da dívida que constitui objeto do contrato garantido pela propriedade fiduciária.

Também neste momento se opera o constituto possessório, que faz com que haja o desdobramento da posse entre o fiduciante e o fiduciário. Devidamente registrado o contrato de alienação fiduciária, o comprador do imóvel passa a ser possuidor direto, podendo dele usar e fruir enquanto estiver adimplente com a obrigação principal, ao passo em que o seu financiador se torna proprietário resolúvel e possuidor indireto⁴⁶.

Para além da já mencionada natureza acessória, o negócio fiduciário caracteriza-se por ser bilateral, oneroso, formal e comutativo⁴⁷. O contrato é bilateral porque gera obrigações para ambas as partes, estando fiduciário e fiduciante adstritos, cada um, a uma prestação. Oneroso, porque há reciprocidade nas vantagens obtidas e encargos assumidos, conferindo ao fiduciante um instrumento de crédito, e ao fiduciário um instrumento assecuratório (de garantia). Formal, em razão de que, ainda que dispense escritura pública, exige imprescindivelmente a forma escrita. Por último, é comutativo por serem as prestações devidas equivalentes e estarem previamente estabelecidas⁴⁸.

Os efeitos do contrato de alienação fiduciária irão depender do cumprimento, ou não, pelo fiduciante, dos termos do negócio principal garantido.

A primeira possibilidade é a quitação do financiamento. Nessa hipótese, conforme preceitua o art. 25 da Lei 9.514/97⁴⁹, a propriedade fiduciária atribuída ao credor será resolvida, extinguindo-se o contrato pelo implemento da condição resolutiva nele prevista⁵⁰. Assim, havendo o pagamento integral das parcelas no prazo contratualmente fixado, o fiduciante retomará a propriedade anteriormente transmitida ao fiduciário, uma vez que com o adimplemento da obrigação assumida no contrato, a condição suspensiva do direito de aquisição que dispunha até então deixa de existir.

Quitada a dívida e os seus encargos - incluídos os condominiais -, o fiduciário fornecerá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do pagamento, o respectivo termo de quitação ao fiduciante. Com esse documento, haverá o cancelamento da propriedade fiduciária e o imóvel passará a ter, de forma definitiva, o comprador/mutuário como proprietário.

⁴⁵CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 310.

⁴⁶SÃO PAULO, Tribunal de Justiça (Nona Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível, nº 10007353720208260318**. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL [...]. Na alienação fiduciária, o credor fiduciário (instituição bancária) preserva, por força de lei, a propriedade resolúvel do bem e a condição de possuidor indireto deste, **transferindo, ao devedor fiduciante, no caso, os corréus, a posse direta e o direito de usar e fruir da coisa**. (Grifou-se). Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, Julgado em: 06-04-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1452585616>. Acesso em: 19 abr. 2024.

⁴⁷CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 228-229.

⁴⁸GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira. Da Propriedade Fiduciária. In: GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo Zucker; ARDENGHI, Juliano Kaiser; CUNHA, Raquel Nascimento; PEREIRA, Karin Cristina Kramer; LEAL DE VASCONCELOS, Stela Tannure. **Direito Civil VI: Direitos Reais**. Porto Alegre: Sagah, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556901497/>. Acesso em: 13 abr. 2024.

⁴⁹Lei nº 9.514/97, Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

⁵⁰CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 325.

A segunda é o inadimplemento do devedor. Nesse caso, vencendo-se a dívida, no todo ou em parte, o credor, titular da propriedade fiduciária do imóvel, constituirá o fiduciante em mora. Respeitado o período de carência previsto no contrato, a constituição em mora se dará através do oficial do Registro de Imóveis em que registrado o contrato de alienação fiduciária, que o intimará para adimplir as prestações em aberto, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescidas dos juros e penalidades pactuados, das despesas de cobrança e intimação, e ainda dos encargos do bem⁵¹.

Purgada a mora pelo devedor, o contrato convalescerá, retomando o seu curso com o pagamento das parcelas vincendas. Não ocorrendo a purgação da mora, haverá, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97⁵², a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, averbando-se na matrícula do imóvel que este, antes proprietário resolúvel, passa a ser o proprietário pleno do bem⁵³.

No prazo de 60 (sessenta) dias do registro da consolidação da propriedade, haverá de se promover leilão público extrajudicial para arrematação do imóvel por parte de interessados⁵⁴.

Não havendo, no primeiro leilão, lance igual ou superior ao valor do bem estipulado pelas partes no contrato, a lei prevê que em 15 (quinze) dias, o imóvel será novamente levado a hasta pública, ficando o fiduciário obrigado a aceitar o maior lance oferecido, desde que este supere o total da dívida garantida, considerando incluso no valor as despesas cartorárias, os prêmios de seguro, os encargos legais, os tributos e as contribuições de condomínio. Não se alcançando o montante necessário para cobrir a dívida e os referidos acréscimos, faculta-se ao fiduciário aceitar lance que corresponda a, no mínimo, metade do valor de avaliação do bem⁵⁵.

Em todos os cenários, deverá o fiduciário repassar ao fiduciante a importância que do produto da arrematação ultrapassar o valor que lhe for devido⁵⁶. Como última possibilidade, tem-se a hipótese de não haver, mesmo no segundo leilão realizado, lance que atenda ao mínimo exigido pela lei (metade do valor avaliado do imóvel), caso em que o fiduciário terá o bem sob sua livre disposição⁵⁷, e o fiduciante seguirá responsável pelo pagamento da dívida, podendo ser cobrado judicialmente por meio da ação cabível⁵⁸.

⁵¹Lei 9.514/97, Art. 26. [...] §1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

⁵²Lei 9.514/97, Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

⁵³Lei 9.514/97, Art. 26. [...] §7º Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

⁵⁴Lei 9.514/97, Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o §7º do art. 26 desta Lei.

⁵⁵Lei 9.514/97, Art. 27. [...] §2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

⁵⁶Lei 9.514/97, Art. 27. [...] § 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o §3º deste artigo [...].

⁵⁷Lei 9.514/97, Art. 27. [...] §5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no §2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.

⁵⁸Lei 9.514/97, Art. 27. [...] §5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o §3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida [...].

Do procedimento delineado pela lei extrai-se que, ambos os contratantes têm, em função da já mencionada bilateralidade que caracteriza o pacto fiduciário, direitos e deveres.

De plano se percebe que os débitos condominiais, conforme explicitado pelo legislador na lei especial⁵⁹ e no próprio Código Civil⁶⁰, ficam a cargo do devedor fiduciante. Através de expressas disposições, estabelece a legislação que o credor fiduciário só irá arcar com as dívidas de condomínio após a sua respectiva imissão na posse do imóvel.

Ainda que gere polêmica e suscite discussões - que serão aprofundadas no próximo capítulo -, é incontroverso que, na relação entre fiduciante e fiduciário, tem o comprador do imóvel (detentor do seu domínio útil) o dever de adimplir as contribuições condominiais até o momento em que a instituição bancária consolidar a sua propriedade e for imitada na posse.

Afora os pontos até aqui abordados, a alienação fiduciária em garantia traz consigo questões que ultrapassam o campo jurídico e ajudam a explicar, com apoio em fatores sociais e econômicos, sua vasta utilização no Brasil. Esses aspectos serão examinados nos subcapítulos a seguir.

3.1 INSERÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A partir da década de 1960, o Brasil passou a experimentar um período de forte retração econômica. Com o aumento da inflação à época e a queda no setor industrial, fez-se necessário a criação de um plano econômico de caráter desenvolvimentista que impulsionasse a indústria e permitisse à população acesso mais amplo ao crédito⁶¹.

É nesse cenário que surge a Lei 4.728/1965⁶², criada para fomentar o consumo a partir do financiamento de bens móveis duráveis. Dentre as novidades trazidas pelo referido diploma, estava a alienação fiduciária em garantia, pela primeira vez positivada no direito brasileiro. A regulamentação do instituto veio com o Decreto-Lei 911/1969⁶³, que estabeleceu diretrizes importantes especialmente para a aquisição de automóveis, principal objeto dos contratos à época de sua implementação⁶⁴.

Primordialmente, a então nova modalidade de garantia serviu para estimular a compra de veículos automotores - mais especificamente de carros -, contribuindo para o aquecimento da economia a partir do fortalecimento do mercado de capitais⁶⁵.

Denota-se, pois, que no limiar de sua introdução no sistema jurídico pátrio, a alienação fiduciária em garantia tinha como fim a expansão dos mercados financeiro e de capitais, dela

⁵⁹Lei 9.514/97, Art. 27. [...] §8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

⁶⁰Código Civil, Art. 1.368-B. [...] Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

⁶¹MICHELLI DE ALMEIDA, Marcos Elidius. Regime Jurídico do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia. *Revista Internacional Consinter de Direito*. Paraná, v. 5, n. 9, p. 643, 2019. Disponível em: <https://revistaconsinter.com/index.php/ojs/article/view/202>. Acesso em: 15 abr. 2024.

⁶²BRASIL. **Lei nº 4.728/65, de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14728.htm. Acesso em: 28 abr. 2024.

⁶³BRASIL. **Decreto-Lei nº 911/1969, de 1º de outubro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 30 abr. 2024.

⁶⁴WALD, Arnoldo. Do Regime Legal da Alienação Fiduciária de Imóveis e sua Aplicabilidade em Operações de Financiamento de Bancos de Desenvolvimento. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo, v. 24, n. 51, p. 257, 2001. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 30 abr. 2024.

⁶⁵CARVALHAES DE ZORZI, Caroline. Garantias Imobiliárias. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo, v. 35, n. 73, p. 16, 2012. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 30 abr. 2024.

não se aproveitando o mercado e os negócios imobiliários, uma vez que o regramento vigente dispunha apenas sobre sua utilização para a aquisição de bens móveis⁶⁶.

Essa lacuna verificada no âmbito imobiliário, decorrente da ausência de previsão do uso da alienação fiduciária para a construção civil, foi suprida somente no ano de 1997, com a já referenciada Lei 9.514. As mais de duas décadas que separam a instituição da garantia para os bens móveis e para os bens imóveis se justificam, em parte, pela criação da Lei 4.380/1964⁶⁷.

Como visto no capítulo anterior, o Brasil teve, na segunda metade do século XX, um crescimento populacional sem precedentes. Essa realidade fez com que houvesse a percepção governamental da importância social e econômica dos financiamentos habitacionais⁶⁸. A Lei 4.380, assim, foi o marco regulatório de financiamentos voltados à facilitação da aquisição de casas próprias pelas classes de menor renda da sociedade, tendo apresentado como seu principal instrumento o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), mecanismo criado justamente para possibilitar a compra de imóveis por parte da população.

Tal sistema contava com regras determinadas pelo Governo Federal, sendo os recursos captados advindos do Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço⁶⁹. Por ser a propriedade fiduciária, à época, aplicável apenas aos bens móveis, a garantia utilizada nas operações feitas por meio do SFH era a hipoteca, que, como será visto no próximo subcapítulo, antes do surgimento da alienação fiduciária de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, era a modalidade dominante para garantir financiamentos imobiliários.

Embora tenha tido êxito no início de sua implantação, na década de 1980 o Sistema Financeiro Habitacional entrou em franco declínio. O aumento do desemprego, a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH) - que havia sido criado para organizá-lo e regulá-lo -, a crescente inadimplência dos mutuários, e ainda a insuficiência do direito real de hipoteca como um meio seguro e eficaz de garantia para as instituições financeiras mutuantes, são alguns dos muitos fatores que contribuíram para o enfraquecimento do SFH⁷⁰.

Com o advento da Lei 9.514/1997, instituiu-se um novo arcabouço legal que trouxe mudanças significativas para o mercado imobiliário. Houve a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), modelo que se diferencia do Sistema Financeiro da Habitação por ser mais aberto, possibilitando a participação de pessoas físicas e jurídicas que não estariam habilitadas a contratar no sistema anterior, não ter intervenção estatal (sendo as condições do negócio determinadas diretamente pelo banco de preferência do consumidor/mutuário), e por ter introduzido, na tentativa de dinamizar as relações e substituir a já insuficiente hipoteca, a garantia da propriedade fiduciária aos agentes financeiros que financiassem empreendimentos imobiliários⁷¹.

⁶⁶BONSERE, Simone Fátima Mezaroba; LUPI, André Lipp Pinto Basto. Alienação Fiduciária “Guarda-Chuva” e Alienação Fiduciária Compartilhada: Uma Análise das Garantias Específicas para o Mercado Financeiro. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**. [S.l.], v. 6, n. 2, p. 3, 2020. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7058/0>. Acesso em: 01 mai. 2024.

⁶⁷BRASIL. **Lei nº 4.380/64, de 21 de agosto de 1964**. Instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para compra de casa própria, criou o Banco Nacional de Habitação (BNH), e as Sociedades de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras disposições. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14380.htm. Acesso em: 01 mai. 2024.

⁶⁸FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 20. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2024, p. 656.

⁶⁹PONTES, Ted Luiz Rocha. **Sistemas de Financiamento Imobiliário**. Rio de Janeiro: Processo, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 01 mai. 2024.

⁷⁰PONTES, Ted Luiz Rocha. **Sistemas de Financiamento Imobiliário**. Rio de Janeiro: Processo, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 02 mai. 2024.

⁷¹PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Unie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **Scientia Juris**. Londrina, v. 20, n. 1, p. 222-223, 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/303292141_Uma_analise_economica_da_alienacao_fiduciaria_em_garantia_dos_bens_imoveis. Acesso em: 02 mai. 2024.

Os benefícios trazidos pela previsão de uma nova espécie de garantia real, pensada para superar as limitações e os entraves inerentes à hipoteca, serão analisados na sequência.

3.2 VANTAGENS EM RELAÇÃO ÀS DEMAIS ESPÉCIES DE GARANTIAS REAIS

Durante muito tempo os direitos reais de garantia ficaram restritos ao penhor, à hipoteca e à anticrese, figuras clássicas que exsurtem do direito romano e que, tradicionalmente, eram utilizadas para garantir negócios envolvendo bens móveis e/ou imóveis⁷².

A hipoteca, como já adiantado, era a modalidade de garantia disponível para os financiamentos realizados perante o SFH, de modo que antes da criação do SFI, o seu uso era a regra. Porém, com a possibilidade de utilização da alienação fiduciária também para bens imóveis, acabou perdendo espaço e encontra-se em desuso nos dias de hoje⁷³.

Assim como as demais garantias tradicionais previstas no Código Civil, a hipoteca apresenta desvantagens em relação à alienação fiduciária que justificam a sua substituição.

Compreendida como um direito real limitado de garantia, na hipoteca, embora o imóvel fique vinculado ao cumprimento da obrigação, ele permanece no patrimônio do devedor, enquanto que com a propriedade fiduciária, a garantia incide em coisa própria do credor, sendo-lhe transmitida a propriedade do bem em caráter resolúvel⁷⁴.

O negócio fiduciário se revela vantajoso para ambos os contratantes. No caso do credor, além da segurança propiciada pela titularidade de direito real sobre bem próprio, e não alheio, tem-se a previsão de excussão extrajudicial do imóvel, contornando-se com isso a morosidade do Poder Judiciário, e ainda uma mais célere e barata consolidação da propriedade na hipótese de inadimplemento⁷⁵. Pelo lado do devedor, há a desnecessidade de dispor de outro imóvel para oferecer em garantia, na medida em que o próprio bem negociado (o qual se permanecerá com a posse) garantirá a obrigação, maior facilidade no cumprimento das parcelas em razão de prazos mais dilatados e menores taxas de juros, bem como a previsão do recebimento de termo de quitação em no máximo 30 (trinta) dias em havendo adimplemento da dívida⁷⁶.

Como assevera Nelson Rosenthal, “sem garantias reais ‘fortes’, inibem-se a concessão de empréstimos e a realização de negócios com pagamentos parcelados do preço, além de aumentarem os juros e o preço de outros produtos”⁷⁷, de modo que, notadamente para a compra e venda de imóveis, a segurança e a eficácia que consagram a propriedade fiduciária acarretam melhores condições de negócio, já que quanto menor o risco para o credor, menores taxas de juros tendem a ser impostas ao devedor⁷⁸.

Sendo benéfica para fiduciante e fiduciário, a alienação fiduciária de bens imóveis teve como propósito alavancar o mercado imobiliário a partir do estímulo à concessão de financiamentos por parte das instituições financeiras e da facilitação do acesso ao crédito por

⁷²PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 02 mai. 2024.

⁷³NEGRATO, Gustavo Scudeler. **Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel: uma análise comparada**. Orientador: Prof. Dra. Maria Helena Diniz. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/8967>. Acesso em: 02 mai. 2024.

⁷⁴CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 227.

⁷⁵VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. Da Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 21, n. 44, p. 8, 1998. Disponível em: <https://revistadistribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 02 mai. 2024.

⁷⁶PONTES, Ted Luiz Rocha. **Sistemas de Financiamento Imobiliário**. Rio de Janeiro: Processo, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 02 mai. 2024.

⁷⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 20. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2024, p. 1.029.

⁷⁸PONTES, Ted Luiz Rocha. **Sistemas de Financiamento Imobiliário**. Rio de Janeiro: Processo, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 02 mai. 2024.

parte da população, visando, a um só tempo, desenvolver a economia nacional e atenuar o déficit habitacional do país⁷⁹.

As vantagens oferecidas impulsionaram a sua utilização, passando o instituto a ter, como se verá a seguir, extrema relevância social e econômica para o Brasil.

3.3 IMPORTÂNCIA NO CONTEXTO SOCIOECONÔMICO DO PAÍS

Ao aumentar consideravelmente a chance de recuperação do crédito concedido, a alienação fiduciária torna o credor mais propenso a emprestar dinheiro em condições não tão onerosas ao devedor, estimulando a contratação de financiamentos⁸⁰.

O mercado imobiliário, por sua vez, contribui de forma direta para o desenvolvimento social e econômico do Estado, ajudando economicamente com a sua alta capacidade de geração de empregos e de circulação de riquezas, e socialmente com a questão habitacional, viabilizando à população a compra da casa própria⁸¹.

Não à toa que, ainda no ano de 2009, portanto pouco mais de uma década após a edição da Lei 9.514/97, 87% dos financiamentos imobiliários realizados junto à Caixa Econômica Federal tinham a alienação fiduciária como garantia do negócio⁸², podendo-se apontar como causas para a sua maciça utilização o investimento na construção de condomínios ligados à programas sociais para pessoas de baixa renda e o aumento no volume das relações creditícias, o que naturalmente movimenta e faz crescer a economia⁸³.

Essa realidade é corroborada por parecer juntado pela Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) ao Recurso Extraordinário 860.631-SP, que reconheceu a constitucionalidade do procedimento extrajudicial de execução da garantia fiduciária, onde a entidade, atuando como *amicus curiae*, demonstrou a importância do instituto no cenário econômico brasileiro desde o seu implemento no ordenamento jurídico⁸⁴:

Ao reduzir tanto o custo quanto a incerteza da possibilidade de obtenção das garantias imobiliárias, a alienação fiduciária permitiu uma verdadeira revolução no mercado de crédito imobiliário brasileiro. De 2007 até 2017, o volume de crédito imobiliário cresceu de forma expressiva, saltando do patamar de 2% do PIB para um valor próximo de 10% do PIB. Esse movimento, ao levar ao aumento da demanda por imóveis, permitiu o desenvolvimento do setor de construção civil, que gerou mais de um milhão de vagas de trabalho entre 2007 e 2013, beneficiando especialmente os trabalhadores menos qualificados. Ao mesmo tempo, a utilização da alienação

⁷⁹SANTIAGO, Marcelo Moraes. Análise crítica do instituto da alienação fiduciária e seus impactos nas operações complexas de crédito. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**. São Paulo, v. 24, n. 94, p. 230-232, 2021. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 03 mai. 2024.

⁸⁰GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; LGOW, Carla Wainer Chalhó. Maximização das garantias sobre imóveis: hipoteca dos direitos expectativos do devedor fiduciante. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Belo Horizonte, v. 24, n. 4, p. 244, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/509>. Acesso em: 03 mai. 2024.

⁸¹PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **Scientia Juris**. Londrina, v. 20, n. 1, p. 222, 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/303292141_Uma_analise_economica_da_alienacao_fiduciaria_em_garantia_dos_bens_imoveis. Acesso em: 03 mai. 2024.

⁸²PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **Scientia Juris**. Londrina, v. 20, n. 1, p. 240, 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/303292141_Uma_analise_economica_da_alienacao_fiduciaria_em_garantia_dos_bens_imoveis. Acesso em: 03 mai. 2024.

⁸³GIARETTA, Francisco Secco. **Juros atrelados à alienação fiduciária em garantia e à hipoteca sob a análise econômica do direito em financiamentos imobiliários**. Orientador: Prof. Dr. Éderson Garin Porto. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito de Empresa e Negócios) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos - UNISINOS, São Leopoldo, 2017. Disponível em: <http://repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/6896>. Acesso em: 03 mai. 2024.

⁸⁴Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN). **Impactos Potenciais para a Economia Brasileira da Reversão da Execução Extrajudicial na Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. Brasília, 02 out. 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stf/2169045457>. Acesso em: 03 mai. 2024.

fiduciária passou de apenas 0,1% dos contratos de financiamento em 2007 para mais de 94% dos contratos em 2017. Em termos de volume financiado, a alienação fiduciária é a forma de garantia utilizada em R\$ 544 bilhões de reais em operações de crédito imobiliário, de um total de R\$ 547 bilhões em operações de crédito ativas em 2017, o que corresponde a mais de 99% do volume de crédito imobiliário contratado no Brasil. Esse movimento foi acompanhado de expressiva redução da taxa de inadimplência, que passou de 9,4% em 2009 para 2,3% em 2017. A baixa inadimplência observada nos contratos de alienação fiduciária – apenas 1,5% dos contratos em 2017 – mostra que a introdução dessa modalidade foi, de fato, responsável pela redução da inadimplência no crédito imobiliário no Brasil no período. Essas observações confirmam a teoria econômica ao mostrar que a qualidade das garantias está diretamente ligada ao volume e ao preço (taxa de juros) do crédito ofertado pelas instituições financeiras. Além disso, o comportamento do mercado de crédito mostra que os credores também respondem aos incentivos que são colocados pelas regras do jogo: quanto mais rápida a retomada da garantia, maior o esforço para se manter adimplente (...)

Além dos citados benefícios econômicos, há ganhos sociais com a utilização em larga escala da garantia da alienação fiduciária. Facilitando o acesso ao crédito pelo oferecimento de financiamentos longos para a aquisição de unidades residenciais em condomínios edilícios, o setor imobiliário contribui de forma significativa também para a concretização do direito social à moradia, estampado no art. 6º da Constituição Federal⁸⁵.

Não há dúvida de que a alienação fiduciária introduzida pela Lei 9.514/97 alcançou seus importantes objetivos devido à sua diferença fundamental em relação às demais garantias reais - em especial a hipoteca -, que é a titularidade de direito real sobre bem próprio, e não alheio.

Isso é possível pela atribuição ao agente financeiro da propriedade fiduciária do imóvel, que, apresentando peculiaridades que a diferenciam da propriedade plena, tem sua repercussão discutida sobretudo quando exercida sobre bens situados em condomínios⁸⁶.

As características e especificidades desse direito real passam a ser analisadas no próximo subcapítulo.

3.4 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Sendo a alienação fiduciária um negócio jurídico, a propriedade fiduciária é a garantia que se confere à parte credora da relação⁸⁷. Trata-se de um direito real *sui generis* e bifronte, tendo, de um lado, escopo de garantia para o credor fiduciário, e funcionando, de outro, como um direito real à (re) aquisição do bem para o devedor fiduciante⁸⁸.

A propriedade fiduciária, assim, decorre da alienação, constituindo-se na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e tendo como principais características a temporariedade e a transitoriedade.

Tais restrições devem-se ao seu objetivo: garantir em prol do credor uma obrigação assumida pelo devedor. O fiduciário se converte em proprietário, tendo o próprio imóvel dado em garantia para recuperar o seu crédito na hipótese de inadimplemento por parte do fiduciante.

⁸⁵Constituição Federal, Art. 6º. **São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Grifou-se).

⁸⁶GOIÁS, Tribunal de Justiça (Quinta Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 03258437920208090000**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE. PREFERÊNCIA DO CONDOMÍNIO AO CREDOR FIDUCIÁRIO. [...]. 2. O crédito decorrente de taxa condominial, por sua natureza, prefere, inclusive, aos créditos de garantia real como a hipoteca, **o mesmo ocorrendo em relação à propriedade resolúvel, como a alienação fiduciária**. (Grifou-se). Rel. Des. Alan Sebastião de Sena Conceição, Julgado em: 25-01-2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-go/1200154867>. Acesso em: 06 mai. 2024.

⁸⁷TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 06 mai. 2024.

⁸⁸GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; LGOW, Carla Wainer Chalhó. Maximização das garantias sobre imóveis: hipoteca dos direitos expectativos do devedor fiduciante. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Belo Horizonte, v. 24, n. 4, p. 247-248, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/509>. Acesso em: 06 mai. 2024.

A propriedade é transferida, portanto, para a promoção de determinada finalidade, imputando-se a outrem de maneira instrumental, visando garantir outra obrigação⁸⁹.

O negócio fiduciário cria uma espécie de patrimônio afetado, ficando o credor com a propriedade resolúvel do imóvel, que, todavia, em caso de descumprimento contratual pelo devedor, passará a ser plena. Submetida a uma condição resolutiva (pagamento da dívida), é limitada à função de garantia⁹⁰, sendo definida como um mero direito real voltado à satisfação de um crédito⁹¹.

A transitoriedade que caracteriza a propriedade fiduciária é evidenciada pelo fato de, não obstante constar no próprio título de constituição a causa de sua extinção - adimplemento da obrigação -, na hipótese de inadimplemento também não será permitido ao credor ficar com o bem, havendo imposição legal⁹² no sentido de que o imóvel seja levado à praxeamento. Isto é, procedendo o devedor à quitação do financiamento, a propriedade retornará a ele, enquanto que, descumprido o contrato, da mesma forma o imóvel não ficará com o fiduciário, que deverá promover o respectivo leilão público extrajudicial, já que não é de seu interesse consolidar a propriedade, e sim obter o valor a ele atrelado⁹³.

Ainda que seja proprietário, por ser a sua propriedade restrita⁹⁴, não tem o credor os direitos de uso, gozo e disposição sobre o bem, estando os direitos econômicos que constituem o conteúdo da propriedade do imóvel reservados ao devedor (possuidor direto). A propriedade fiduciária, assim, instituída com o fim único de garantia, difere da propriedade plena a que alude o art. 1.228 do Código Civil⁹⁵ por não conferir ao seu titular o feixe de direitos subjetivos previstos no referido dispositivo⁹⁶.

Essa diferenciação entre propriedade resolúvel e propriedade plena enseja forte impacto na cobrança dos débitos condominiais, sendo as características daquela a justificativa para a já mencionada isenção de responsabilidade dos agentes financeiros pelas dívidas de condomínio.

Diante da propriedade fiduciária atribuída às instituições bancárias e da natureza *propter rem* das despesas condominiais vista no capítulo anterior, os condomínios edilícios se deparam com um cenário de dúvida com relação a quem, entre fiduciante e fiduciário, deve ser cobrado pelos valores em aberto.

Adiante se examinará a conjuntura atual envolvendo o pagamento das contribuições condominiais de imóveis objetos de alienação fiduciária, constatando-se ser a temática tão rica quanto controversa.

4 DA COBRANÇA DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS DE IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE E DA POLÊMICA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE GERADORA DA DÍVIDA

⁸⁹CHAVES DE FARIAS, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 20. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2024, p. 614-616.

⁹⁰MEZZARI, Mario Pazutti. **Alienação Fiduciária da Lei N. 9.514, de 20-11-1997**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 52-53.

⁹¹BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado**: Doutrina e Jurisprudência. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1.150.

⁹²Código Civil, Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

⁹³DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 06 mai. 2024.

⁹⁴Código Civil, Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

⁹⁵Código Civil, Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

⁹⁶CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 73-75.

Ainda que o tenha o legislador, por meio dos arts. 27, §8º da Lei 9.514/97, e 1.368-B, parágrafo único do Código Civil, eximido o fiduciário do dever de arcar com os débitos condominiais antes de consolidar a sua propriedade e ser imitado na posse do imóvel, a questão não foi resolvida e está longe de ter consenso na doutrina⁹⁷ e na jurisprudência⁹⁸, que, de forma conjunta, trataram de aos poucos ir mitigando a previsão extraída do texto legal.

Com a alienação fiduciária de unidade autônoma, a mesma passa a servir de garantia, simultaneamente, para as instituições financeiras e também para os condomínios edilícios. De um lado, a propriedade fiduciária visa destinar o bem de forma exclusiva ao cumprimento da obrigação de quitar o financiamento. De outro, o caráter *propter rem* dos débitos condominiais faz com que a dívida, por decorrer da própria coisa, existindo em razão dela⁹⁹ e destinando-se à sua conservação¹⁰⁰, se imponha ao seu atual titular.

Na falta de pagamento, assim, os condomínios se veem diante de dois possíveis devedores, não havendo, em razão dos mencionados dissensos doutrinários e jurisprudenciais, definição quanto à legitimidade do fiduciário para responder pelos débitos. A implicação prática dessa incerteza está na (im)possibilidade de os entes condominiais levarem à penhora o imóvel objeto de alienação fiduciária.

Levando a efeito a ideia do art. 1.345 do CC, que é a de evitar que o condomínio seja prejudicado com a alienação de suas unidades, garantindo que as mesmas ficarão reservadas à satisfação dos seus créditos no caso de inadimplemento das contribuições¹⁰¹, tribunais de justiça e regionais federais de todo o país, considerando a natureza *propter rem* da dívida condominial, admitem a constrição do bem para o custeio das inadiáveis despesas dos condomínios, ainda que o imóvel tenha sido transferido à propriedade resolúvel das instituições financeiras.

A par das diferentes decisões advindas dos demais tribunais pátrios, a posição do STJ sobre a matéria sempre foi no sentido de, nos termos do art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil¹⁰², permitir aos entes condominiais a penhora apenas dos direitos contratuais do devedor fiduciante, preservando a garantia atribuída ao credor fiduciário, em observância aos claros ditames do CC/2002 e da Lei 9.514/97.

Como visto, no contrato de alienação fiduciária o fiduciante faz jus a uma pretensão restitutória traduzida em uma expectativa real subordinada ao implemento da condição -

⁹⁷MEZZARI, Mario Pazutti. **Alienação Fiduciária da Lei N. 9.514, de 20-11-1997**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 53.

⁹⁸SERGIPE, Tribunal de Justiça (Segunda Turma Recursal). **Recurso Inominado, nº 00041246520188250085**. RECURSO INOMINADO. JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. DÍVIDA *PROPTER REM*. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ADMISSIBILIDADE DA PENHORA DA UNIDADE QUE ORIGINOU A DÍVIDA. POSSIBILIDADE DE PENHORA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. [...]. Eventuais alegações de que a responsabilidade do credor fiduciário sobre os encargos do imóvel só ocorre com a consolidação da propriedade (imissão na posse do imóvel) e, que o inadimplemento das cotas condominiais pelo devedor fiduciante pode ocasionar a rescisão do contrato de alienação fiduciária, não merecem prosperar. **Evidenciado o caráter *propter rem* da dívida, o proprietário, ainda que transitório, deve por ela responder, havendo ou não a consolidação da propriedade, pois ela é aderente à coisa**. Tanto acompanha o bem que, ao ser adquirido por novo sujeito, denominado adquirente, esse responde pelos encargos condominiais. Por conseguinte, malgrado a unidade condominial geradora seja objeto de alienação fiduciária, é cabível a sua constrição, e não apenas sobre os direitos do fiduciante, tendo em vista a natureza da dívida e a prevalência dos interesses do condomínio agravante sobre os interesses da instituição financeira fiduciária. [...] (Grifou-se). Rel. Des. Geilton Costa Cardoso da Silva, Julgado em: 15-03-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-se/1891743233>. Acesso em: 07 mai. 2024.

⁹⁹NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502203204/>. Acesso em: 07 mai. 2024.

¹⁰⁰BUNAZAR, Maurício. **Obrigação *propter rem*: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014, p. 181.

¹⁰¹CARNAÚBA, Daniel Amaral; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O regime das obrigações *propter rem* e as despesas condominiais. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 7, n. 2, p. 25-26, 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/339/279>. Acesso em: 08 mai. 2024.

¹⁰²Código de Processo Civil, Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: [...] XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.

quitação integral do financiamento¹⁰³. Tal direito (real de aquisição), por ser dotado de valor econômico, pode ser levado à penhora¹⁰⁴, tendo o Superior Tribunal de Justiça, durante muito tempo, admitido que apenas esse direito aquisitivo/expectativo do devedor fosse constricto para saldar dívidas condominiais, e não o imóvel em si, já que o condômino inadimplente, antes de efetuar o pagamento da totalidade das parcelas devidas ao fiduciário, não tem a propriedade do bem¹⁰⁵. Assim, por não integrar o patrimônio do fiduciante, e sim do fiduciário, entendia o STJ ser inviável a penhora da unidade alienada fiduciariamente para cobrir débitos condominiais¹⁰⁶.

Corroborando essa ideia, tem-se a lição do processualista Araken de Assis¹⁰⁷:

Em sua ilusória singeleza, o art. 789 (CPC) abriga comando neutro e genérico: a maioria dos atos executivos opera, efetivamente, sobre o patrimônio do devedor, ressalvados os bens impenhoráveis (v.g., art. 833), recordados em sua cláusula final. Daí decorre que, em princípio, os atos executivos recairão tão somente no patrimônio do obrigado. **Por isso, o bem alienado fiduciariamente, porque não integra o patrimônio do executado, não pode ser objeto de penhora.** (Grifou-se)

Ocorre que, ainda que vise conciliar a obtenção dos dois créditos existentes sobre o imóvel - condominial e fiduciário -, a solução de limitar a penhora pelo condomínio aos direitos contratuais do fiduciante se revela problemática. Como alerta o Desembargador do TJSP Francisco Eduardo Loureiro, no mais das vezes essa tentativa de constrictão é inexitosa, não sendo eficaz para os organismos condominiais. Isso porque o cenário mais comum é o de fiduciantes que se tornam inadimplentes logo no início do financiamento, deixando de pagar o condomínio e, muitas vezes, o próprio fiduciário também. Com isso, ao contrário do que poderia ocorrer se já houvesse o pagamento de parte significativa da dívida (restando poucas parcelas para quitá-la), dificilmente surgem interessados em assumir a posição do devedor na hipótese de prestações pouco expressivas terem sido adimplidas¹⁰⁸.

Aplicando-se o entendimento em questão, os condomínios edifícios, em execuções de débitos condominiais, requerem a penhora do direito real de aquisição do devedor apostando

¹⁰³CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 310.

¹⁰⁴LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002**. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

¹⁰⁵CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 126.

¹⁰⁶BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (T3 - Terceira Turma). **Recurso Especial nº 2.036.289/RS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. [...] EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, §8º, DA LEI 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015. [...] 9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário. 10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015. [...]. (Grifou-se). Rel. Min. Nancy Andrighi, Julgado em: 18-04-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1817172520>. Acesso em: 09 jun. 2024.**

¹⁰⁷ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 520.

¹⁰⁸LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002**. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

que, no leilão judicial a ser realizado, haverá a arrematação desse direito. Em caso positivo, o arrematante se sub-roga na posição contratual do fiduciante, destinando-se, independentemente da aquiescência do fiduciário, o produto da arrematação ao condomínio, que recebe o valor necessário para cobrir os gastos com a coisa, mantendo-se, por outro lado, incólume a garantia do agente financiador, que permanece na condição de proprietário resolúvel do imóvel que originou a dívida¹⁰⁹.

Representando o total a ser pago na arrematação, porém, não raras vezes valor superior ao da própria avaliação do bem, o condomínio se vê, quando frustrada a tentativa de penhora do direito aquisitivo do fiduciante, absolutamente desprotegido e impossibilitado de reaver as contribuições que tanto precisa¹¹⁰.

Tal situação, que é consequência da aplicação literal dos dispositivos atinentes ao tema, inegavelmente confere posição deveras privilegiada às instituições financeiras, deixando o crédito condominial prejudicado. Assim, sob pena de inviabilizar o instituto do condomínio edilício, há a necessidade de tutelar de forma equilibrada os conflitantes créditos que dependem do mesmo imóvel para serem satisfeitos.

4.1 CONFLITO DE INTERESSES ENVOLVIDOS

A existência de débitos condominiais sobre imóveis alienados fiduciariamente traz à tona, como se viu, a peculiaridade de haver, sobre o mesmo bem, a presença de garantia real atribuída ao credor fiduciário - que tem o imóvel sob sua propriedade resolúvel, afetado ao cumprimento do financiamento contratado pelo fiduciante -, e de garantia legal ao condomínio edilício - decorrente do art. 1.345 do Código Civil, que ao indicar como *propter rem* a obrigação de arcar com as despesas condominiais, assegura que a dívida poderá ser quitada através da própria unidade que a gerou.

Tem-se, inevitavelmente, um choque entre dois interesses contrapostos e dignos de proteção. Por um lado, há o direito das instituições bancárias, que tendo a propriedade fiduciária como um mero patrimônio de afetação, voltado unicamente à satisfação do crédito referente ao empréstimo concedido ao fiduciante, entendem, sobretudo pelos dispositivos de lei que assim preveem, não responderem pelas dívidas geradas pelo bem. Por outro, há o crédito dos entes condominiais, que se não forem satisfeitos mediante a penhora do próprio imóvel, ficarão sem resposta, comprometendo-se a gestão condominial e colocando-se em risco a conservação da coisa¹¹¹.

A lei, como visto, indiscutivelmente optou por privilegiar os interesses do fiduciário em detrimento do condomínio e dos condôminos que o integram. Contudo, como elucidado acima, ambos os credores têm fundamentos para obter por meio da unidade os créditos que possuem, sendo certo que, se o crédito fiduciário deve ser tutelado por meio do resguardo da garantia da propriedade resolúvel do bem, observando-se a condição que permite a realização de operações imobiliárias pela via da alienação fiduciária, o crédito condominial da mesma forma merece ser protegido, devendo, pela natureza *propter rem* da dívida, ser satisfeito através do imóvel que o garante, beneficiando-se a coletividade ao assegurar que o valor das despesas indispensáveis à manutenção do condomínio poderá ser obtido por meio da própria unidade autônoma.

¹⁰⁹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

¹¹⁰ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

¹¹¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

Há de se decidir, assim, entre os antagônicos créditos que se chocam, qual deles tem o melhor privilégio, devendo prevalecer nessa espécie de concurso de credores que se forma com o não pagamento das contribuições condominiais pelo devedor fiduciante¹¹².

Não obstante essa tensão de interesses tenha sido resolvida pelo legislador nos já citados arts. 27, §8º da Lei 9.514/97 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, que define que a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais recairá sobre quem tem a posse direta do imóvel, atribuindo, assim, ao devedor fiduciante esse dever enquanto não houver a consolidação da propriedade e posterior imissão na posse pelo credor fiduciário, discute-se se a lei teria, de fato, excluído a responsabilidade deste último no período de vigência do contrato de alienação fiduciária.

Ao prever, de forma expressa, apenas que o fiduciante responderá pela dívida, há duas interpretações possíveis.

A primeira é no sentido de que a opção legislativa se deu com o intuito de excluir o fiduciário de toda e qualquer responsabilidade enquanto não houver a sua imissão na posse do imóvel, impedindo-o de arcar com os débitos por não ser o possuidor direto do bem. A segunda, por sua vez, permitiria uma responsabilização subsidiária, já que, ainda que a lei preveja que o primeiro e principal responsável, na relação regida pelo contrato de alienação fiduciária, é o fiduciante, em nenhum momento teria isentado o fiduciário de eventualmente ter que efetuar o pagamento.

Dessa dúvida interpretativa extraem-se dois entendimentos diversos, sendo um favorável ao interesse dos condomínios edilícios, admitindo a responsabilização do fiduciário e, conseqüentemente, a penhora da unidade a ele alienada para quitar dívida condominial, e outro favorável ao interesse das instituições financeiras, autorizando a penhora apenas dos direitos contratuais/aquisitivos do fiduciante, por forma a manter íntegra a garantia que lhes fora transmitida.

A seguir, examinam-se os argumentos que embasam as posições existentes acerca da matéria.

4.2 ENTENDIMENTO SEGUNDO O QUAL PREVALECE O DIREITO DE CRÉDITO DO CONDOMÍNIO

Amparando a ideia de que o direito dos condomínios edilícios reaverem seu créditos decorrentes de contribuições não pagas preferê ao das instituições financeiras de manterem a higidez de suas garantias, tem-se, em primeiro lugar, a natureza dos débitos condominiais.

Resgatando a conceituação de obrigação *propter rem* vista no segundo capítulo, extrai-se que essa categoria obrigacional tem como marca a obrigatoriedade e a transmissibilidade automática, características que impedem que aquele a quem se transmite um direito real, ao se tornar o titular do bem, se recuse a assumi-la¹¹³.

A depender, contudo, da interpretação dada ao texto legal, o efeito seria justamente esse, na medida em que se estaria isentando o credor fiduciário de um dever inerente a sua posição de titular do direito real. Devendo incidir automaticamente, isto é, *ope legis* quando da transferência da propriedade fiduciária, haveria a desnaturaçã das obrigações *propter rem* também por impedir a satisfaçã da dívida através da unidade que a garante, o que vai frontalmente contra a razão de ser dessa modalidade de obrigaçã¹¹⁴.

¹¹²LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

¹¹³GOMES, Orlando. **Obrigações**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986025/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

¹¹⁴OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil. Volume Único**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646654/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

Crítica-se, ainda, o fato de que se partiria do pressuposto de que um acordo de vontades, fruto de um negócio jurídico, poderia estabelecer o devedor de uma obrigação *propter rem*, quando, na verdade, nos termos do art. 1.345 do CC, a definição se dá de forma automática a partir da transmissão do direito real sobre a coisa. Sustentam os que entendem pela prevalência do crédito condominial que, com a alienação fiduciária, os agentes bancários passam a ser donos do bem até que ocorra o evento futuro e incerto do pagamento integral das parcelas¹¹⁵, de modo que, enquanto não quitado o financiamento, por serem os reais e verdadeiros proprietários do imóvel¹¹⁶, deveriam responder pelos débitos.

A sobreposição do interesse do fiduciário em relação ao do condomínio passaria, assim, necessariamente por ignorar o caráter *propter rem* da obrigação de contribuir com as despesas condominiais, já que contraria a noção de que tais obrigações nascem automaticamente com a titularidade de um direito real (em regra o de propriedade) e somente se extinguem com a sua transferência ou extinção (que, no caso da propriedade fiduciária, ocorre somente quando e se todas as prestações do financiamento forem adimplidas).

Nesse sentido é o posicionamento de Flávio Tartuce¹¹⁷:

(...) entendo que é preciso conciliar a regra com o teor do sempre citado art. 1.345 do Código Civil, que, ao ressaltar o caráter *propter rem* das dívidas condominiais, estabelece que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios. Na verdade, o credor fiduciário não é alienante, mas o próprio dono da coisa, **devendo responder pelas dívidas condominiais já originalmente, ou seja, antes mesmo da consolidação da propriedade.** (Grifou-se).

Tal entendimento parte da premissa de que a solução literal e simplista da lei seria insuficiente para tutelar os interesses em jogo, sugerindo a responsabilização do fiduciário antes mesmo da consolidação da sua propriedade, podendo este, em ação regressiva, reaver junto ao fiduciante o valor desembolsado¹¹⁸. Implicando na possibilidade de penhora do imóvel, essa solução, que é reforçada pela Súmula 478 do STJ¹¹⁹, leva em conta também a inexistência/ineficácia de outros meios para o condomínio obter o seu crédito¹²⁰.

Como já mencionado, a constrição do direito real de aquisição do fiduciante, na imensa maioria dos casos, será infrutífera pela sua ausência de liquidez. Não tendo valor de venda, há

¹¹⁵OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Alienação Fiduciária em Garantia: reflexões sobre a (in)suficiência do cenário normativo e jurisprudencial atual. **Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa**. Brasília, Senado Federal, Texto para Discussão nº 132, p. 6, 2013. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496328>. Acesso em: 17 mai. 2024.

¹¹⁶TARTUCE, Flávio. Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia. **Revista Bonijuris**. Curitiba, v. 31, n. 4, p. 269, 2019. Disponível em: <https://www.editorabonijuris.com.br/periodicos/revista-bonijuris/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

¹¹⁷TARTUCE, Flávio. Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia. **Revista Bonijuris**. Curitiba, v. 31, n. 4, p. 278, 2019. Disponível em: <https://www.editorabonijuris.com.br/periodicos/revista-bonijuris/>. Acesso em: 19 mai. 2024.

¹¹⁸LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002**. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 19 mai. 2024.

¹¹⁹BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 478** - Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.

¹²⁰RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça (Décima Oitava Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 50667528720228217000**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DÍVIDA *PROPTER REM*. PENHORA SOBRE O BEM. 1. Tratando-se de execução de título extrajudicial para a cobrança de valores relativos à obrigação condominial, é **inarredável que a penhora incida sobre a unidade habitacional, considerando a natureza *propter rem* da obrigação**. 2. **Possibilidade de frustração da alienação, caso a constrição incida somente sobre os direitos e ações.** [...] (Grifou-se). Rel. Des. Nelson José Gonzaga Julgado em: 18-05-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/2242708895>. Acesso em: 19 mai. 2024.

o afastamento de eventuais interessados em arrematá-lo¹²¹, não restando outra possibilidade para os condomínios receberem as contribuições em atraso que não pela excussão do bem.

Por fim, a corrente que defende maior proteção ao crédito condominial considera ainda as consequências nefastas que a inadimplência pode causar para as edificações. A fim de demonstrar a imprescindibilidade da penhora da unidade pelo condomínio, dá-se o exemplo da comum hipótese de estar o imóvel submetido a um financiamento de longo prazo. Nesses casos, haveria a violação da função social da propriedade condominial¹²², na medida em que, com inúmeras parcelas a serem adimplidas, pode o fiduciante, sabendo não correr o risco (que todos os demais condôminos correm) de ter o bem penhorado, optar por deliberadamente deixar de contribuir para o rateio das despesas do condomínio, preocupando-se apenas em manter-se em dia com o fiduciário.

Além de ficar o condômino desobrigado de pagar o valor equivalente à sua quota, a instituição financeira igualmente não teria qualquer interesse em quitar a dívida, já que, por estar a unidade sob sua propriedade e serem os débitos de responsabilidade do fiduciante, iria permanecer com a sua garantia incólume¹²³. Com isso, ao ficar por tempo indeterminado sem a receita necessária para preservar a sua própria funcionalidade, a administração do condomínio restaria inviabilizada, podendo a unidade autônoma pertencente ao fiduciário ir à ruína pela ausência de recursos para a sua conservação.

Em contraste a essa posição, tem-se entendimento diverso, no qual adotando-se uma interpretação mais pragmática, vale dizer, dando maior ênfase ao que dispõe a lei, se conclui que, no conflito de interesses, deve prevalecer o crédito fiduciário.

Adiante, analisam-se os fundamentos por trás dessa compreensão.

4.3 ENTENDIMENTO SEGUNDO O QUAL PREVALECE O DIREITO DE CRÉDITO DO FIDUCIÁRIO

A ideia de sobreposição do crédito das instituições financeiras baseia-se, precipuamente, nas particularidades da propriedade fiduciária¹²⁴, em expressas disposições legais e na ausência de solidariedade para o pagamento das dívidas de condomínio.

Para essa corrente, o teor dos arts. 27, §8º da Lei 9.514/97 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, não permite que a partir de construções doutrinárias e jurisprudenciais se chegue à entendimento contrário. Tendo o legislador condicionado a responsabilidade do fiduciário pelos débitos condominiais ao momento de sua imissão na posse do imóvel, sustenta-se que conclusão diversa configuraria situação de *lege ferenda*¹²⁵, contrariando-se a escolha legislativa de proteger a posição dos agentes financeiros em detrimento dos entes condominiais.

¹²¹FLORIANO, Rafael. **A ineficácia da penhora dos direitos contratuais dos imóveis nas ações de execução de despesas condominiais**. Florianópolis, 07 abr. 2019. Disponível em: <https://emporiiodireito.com.br/leitura/a-ineficacia-da-penhora-dos-direitos-contratuais-dos-imoveis-nas-acoes-de-execucao-de-despesas-condominiais>. Acesso em: 19 mai. 2024.

¹²²TARTUCE, Flávio. Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia. **Revista Bonijuris**. Curitiba, v. 31, n. 4, p. 272, 2019. Disponível em: <https://www.editorabonijuris.com.br/periodicos/revista-bonijuris/>. Acesso em: 19 mai. 2024.

¹²³FLORIANO, Rafael. **A ineficácia da penhora dos direitos contratuais dos imóveis nas ações de execução de despesas condominiais**. Florianópolis, 07 abr. 2019. Disponível em: <https://emporiiodireito.com.br/leitura/a-ineficacia-da-penhora-dos-direitos-contratuais-dos-imoveis-nas-acoes-de-execucao-de-despesas-condominiais>. Acesso em: 19 mai. 2024.

¹²⁴Código Civil, Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.

¹²⁵GOMIDE, Alexandre Junqueira; ABELHA, André. **O credor fiduciário responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da garantia?** São Paulo, 17 out. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/313176/o-credor-fiduciario-responde-pelas-dividas-condominiais-incidentes-sobre-o-imovel-objeto-da-garantia>. Acesso em: 20 mai. 2024.

Segundo Melhim Namem Chalhub¹²⁶, a justificativa para tal opção seria a natureza da propriedade que é atribuída às instituições financeiras. Nos dizeres do jurista:

Dado que o credor fiduciário é apenas titular da “propriedade resolúvel como mero direito real de garantia”, não tem legitimidade para responder pelos débitos condominiais, sendo esta atribuída ao devedor fiduciante não somente em razão da sua titularidade sobre o direito real de aquisição do imóvel, a que se refere o art. 835, XII, do CPC, mas também porque é ele que se apropria, com exclusividade, dos frutos do imóvel ao exercer a posse direta que a lei lhe atribui.

Por exercer relação material com o bem, mantendo consigo os direitos de uso e gozo da coisa, tirando proveito do imóvel e se valendo dos serviços fornecidos pelo condomínio, seria o devedor fiduciante o único legitimado para responder pelos débitos gerados pela unidade¹²⁷.

Levar-se-ia em conta, portanto, quem efetivamente utiliza e frui do bem para determinar a responsabilidade por dívidas junto aos condomínios edilícios¹²⁸.

Além do fato de a propriedade do fiduciário não ser plena, cita-se a falta de previsão de solidariedade entre os contratantes a permitir a responsabilização das instituições bancárias¹²⁹. Uma vez que a solidariedade não se presume, decorrendo de lei ou da vontade das partes¹³⁰, não se poderia direcionar também ao credor fiduciário o dever de arcar com os encargos condominiais, tal qual acontece, por exemplo, no regime da multipropriedade¹³¹.

Os que entendem pela preservação do crédito dos bancos mesmo diante da existência de dívida condominial sobre o imóvel naturalmente não admitem a penhora do bem por parte do condomínio. Ainda que se reconheça o caráter *propter rem* dos débitos, há o entendimento de que os artigos de lei que versam sobre a matéria teriam inequivocamente excepcionado a regra de que um bem pode ser penhorado para satisfazer obrigação própria da coisa¹³².

Por último, assim como no entendimento favorável aos interesses do condomínio, os que defendem a manutenção da garantia fiduciária sobre a penhora do imóvel por dívida *propter rem* consideram as repercussões que outra solução poderia ter como aspecto importante para a sua prevalência.

A principal delas seria o efeito negativo no mercado imobiliário. Sendo a propriedade fiduciária uma garantia mercada pela eficácia, conferindo ao credor vantagens como a proteção

¹²⁶CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 225.

¹²⁷CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 223-224.

¹²⁸FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial: do direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 246.

¹²⁹DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, Tribunal de Justiça (4ª Turma Cível). **Apelação Cível, nº 07001221720218070017**. DIREITO CIVIL. EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE ATÉ A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO PATRIMÔNIO DO CREDOR FIDUCIÁRIO E DA SUA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. [...]. III. Não se trata de obrigação solidária que pode ser cobrada indistintamente do devedor fiduciante ou do credor fiduciário e que proporcione àquele que pagou a via de regresso. IV. O artigo 27, §8º, da Lei 9.514/1997, e artigo 1.368-B do Código Civil não apenas não preveem a solidariedade, que só pode provir da lei ou do contrato, nos termos do artigo 265 do Código Civil, como estabelecem de maneira clara que o devedor fiduciante responde pelo pagamento das taxas condominiais até a consolidação da propriedade do imóvel no patrimônio do credor fiduciário e da sua imissão na posse respectiva. [...] (Grifou-se). Rel. Des. James Eduardo Oliveira, Julgado em: 18-08-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1671491063>. Acesso em: 21 mai. 2024.

¹³⁰Código Civil, Art. 265. A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

¹³¹Código Civil, Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. [...] §2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

¹³²BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (T3 - Terceira Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Rel. Min. Nancy Andrighi, Julgado em: 18-04-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1817172520>. Acesso em: 21 mai. 2024.

patrimonial contra dívidas do devedor junto a terceiros, impedindo que o bem dado em garantia sirva para obrigações outras que não a oriunda do próprio pacto fiduciário, permitir a retirada do imóvel para quitar dívida de natureza condominial poderia afetar de forma direta a percepção dos agentes financeiros de que a alienação fiduciária representa um negócio de baixo risco. A consequência seria o natural esvaziamento dessa modalidade de garantia, que, a longo prazo, diferentemente do que *a priori* se poderia concluir, acabaria por atingir não apenas os bancos em si, mas todo o setor imobiliário e os seus financiamentos, dificultando o acesso ao crédito em decorrência do inevitável aumento da taxa de juros e, por derradeiro, impedindo a concretização do direito social à moradia pelo desestímulo ao principal meio de mitigar o déficit habitacional do país¹³³.

A despeito dos relevantes fundamentos jurídicos, sociais e econômicos por trás dessa posição, a 4ª Turma do STJ, em julgado contrário à sua própria jurisprudência e também à da 3ª Turma, seguiu o entendimento mencionado no subcapítulo anterior, considerando para tanto boa parte dos argumentos lá referidos. Analisa-se, na sequência, o que foi decidido no REsp 2.059.278-SC e os impactos da decisão para essa importante e controversa questão envolvendo os interesses dos condomínios edilícios e dos credores fiduciários nos casos de débitos gerados por imóveis alienados fiduciariamente, e a possibilidade, ou não, de penhora da unidade pelos entes condominiais.

4.4 ANÁLISE DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 2.059.278-SC E CONSEQUÊNCIAS DA POSIÇÃO ADOTADA PELO STJ

A discussão acerca dessa polêmica e complexa problemática, recorrente em tribunais de todo o país, chegou mais uma vez ao STJ por meio do REsp 2.059.278-SC, onde submeteu-se à apreciação da Corte o ponto central da controvérsia: a (im)possibilidade de se levar à penhora, por dívida condominial, bem objeto de alienação fiduciária.

Na oportunidade, a insurgência do condomínio credor era com decisão do TJSC que indeferiu o pedido de constrição da unidade geradora dos débitos, permitindo a penhora apenas dos direitos contratuais do devedor fiduciante. Suscitando a natureza *propter rem* da obrigação, postulou o ente condominial a penhora da própria unidade por ser esta garantidora da dívida.

Monocraticamente, o relator, Ministro Marco Buzzi, negou provimento ao recurso por entender, primeiro, que o acórdão do tribunal local estava em conformidade com a posição do STJ de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais era do fiduciante enquanto estivesse na posse direta do imóvel e, adicionalmente, que, por estar o bem alienado fiduciariamente, não integrando o patrimônio do devedor, não poderia fazer frente a débitos contraídos com terceiros, sendo viável a penhora apenas dos direitos aquisitivos.

Extrai-se do voto do Ministro a justificativa de ser, até então, a jurisprudência do STJ pacífica no sentido de que a responsabilização do fiduciário e a consequente penhora do bem só seriam possíveis após o adimplemento integral do financiamento e posterior baixa do gravame na matrícula do imóvel, uma vez ser incompatível com a sistemática da alienação fiduciária que o mesmo bem sirva, simultaneamente, de garantia da integralidade do mútuo contratado, e também de outros débitos.

Ressaltou-se, ainda, que em que pese restringir a regra geral envolvendo obrigações *propter rem*, a solução adotada pelo STJ enseja forte impacto social e econômico no país, notadamente por fomentar a concessão de financiamentos imobiliários. Limitar a penhora aos direitos expectativos do devedor fiduciante, assim, possibilitaria preservar o instituto da alienação fiduciária e, ao mesmo tempo, promover a salvaguarda do crédito condominial.

Abrindo divergência, o Ministro Raul Araújo proferiu voto permitindo a penhora da unidade pelo condomínio recorrente, inaugurando um entendimento diverso daquele até então

¹³³GOMIDE, Alexandre Junqueira; ABELHA, André. **O credor fiduciário responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da garantia?** São Paulo, 17 out. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/313176/o-credor-fiduciario-responde-pelas-dividas-condominiais-incidentes-sobre-o-imovel-objeto-da-garantia>. Acesso em: 21 mai. 2024.

consolidado na 2ª Seção da Corte. Tornou-se, com isso, redator do acórdão que ficou assim ementado:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA *PROPTER REM* DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. **PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.** RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. As normas dos arts. 27, §8º, da Lei nº 9.514/97 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/02, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, **apenas disciplinam as relações jurídicas entre os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial**, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.

2. **A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário**, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno.

3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício **é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.**

4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

5. Recurso especial provido.¹³⁴ (Grifou-se).

Relacionando os termos acima com o que fora exposto anteriormente (subcapítulo 4.2), se percebe que o entendimento do Ministro vai ao encontro da posição defendida por Francisco Eduardo Loureiro. Na linha do que defende o doutrinador, extraem-se do voto críticas à injustiça que a ainda majoritária interpretação jurisprudencial impõe aos demais condôminos nos casos de dívida gerada por unidade alienada fiduciariamente. Isso porque não seria correto atribuir aos proprietários adimplentes os ônus da inadimplência do fiduciante, já que aqueles, além de terem que desembolsar quantia maior para o rateio das despesas, acabariam por manter, às suas expensas, a incolumidade da garantia do fiduciário.

A natureza *propter rem*, assim, se sobrelevaria ao direito dos bancos, revelando-se equivocado conferir às instituições financeiras, titulares de uma propriedade sujeita a uma condição resolutiva, um direito superior ou mais privilegiado que o dos proprietários plenos, que as isentaria do dever de honrar os débitos condominiais. No tocante ao alcance das disposições reguladoras do contrato de alienação fiduciária, sustentou ficarem limitadas à relação jurídica havida entre fiduciante e fiduciário, não se sobrepondo aos direitos dos condomínios edilícios.

Ponderando caber ao credor, para o seu próprio resguardo, definir no contrato com o devedor a obrigação deste vir a comprovar, mensalmente, a quitação das contribuições devidas ao condomínio, finaliza o voto divergente entendendo ser a penhora da unidade geradora da dívida a melhor solução para a controvérsia. Para isso, deveria haver, na execução, também a citação do credor fiduciário, integrando-se todos os envolvidos no feito. A instituição financeira haveria de reconhecer o seu dever de arcar com os débitos perante o condomínio para evitar a ida do imóvel à leilão, para, com isso, se sub-rogar como credora e cobrar o valor despendido de quem devia originariamente (condômino inadimplente). Assim, desde que devidamente citado o fiduciário, poderia se proceder à penhora do bem para satisfazer a dívida condominial,

¹³⁴BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (T4 - Quarta Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Rel. Min. Marco Buzzi, Julgado em: 23-05-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1990415426>. Acesso em: 25 mai. 2024.

permitindo-se ao banco, primeiro, a quitação do débito para impedir o praxeamento do imóvel, e, após, a busca da quantia paga em ação regressiva contra o fiduciante.

Por fim, em voto vogal que aderiu à divergência instalada pelo Ministro Raul Araújo, o Ministro João Otávio de Noronha, diante da natureza da dívida, entendeu igualmente pela possibilidade de o condomínio edificar penhorar a unidade alienada fiduciariamente. Sinalizou-se que as normas da Lei 9.514/97 e do próprio Código Civil não retiram o caráter *propter rem* da obrigação, mas apenas definem quem tem a responsabilidade primeira pelo débito, em clara separação entre *debitum* e *obligatio*. A constrição do imóvel e a garantia ao fiduciário de ação de regresso contra o fiduciante seria a solução adequada pois, além de permitir que a coisa garanta aquilo que é a sua principal finalidade, segundo ele “(...) não se pode falar em obrigação *propter rem* se o bem não pode ser executado (...)”¹³⁵.

Tendo ainda os Ministros Antonio Carlos Ferreira e Maria Isabel Gallotti acompanhado esse entendimento, por maioria de votos a 4ª Turma proferiu decisão que rompeu com a posição até então pacífica na 2ª Seção do Tribunal, alterando o rumo da sua jurisprudência ao privilegiar o crédito condominial sobre o fiduciário e permitir a penhora da unidade com débitos.

A consequência dessa mudança é um cenário de absoluta insegurança jurídica. Sendo a alienação fiduciária, hoje, o maior mecanismo de acesso ao crédito imobiliário, que, por sua vez, é a principal ferramenta para materializar o direito fundamental à moradia, a oscilação jurisprudencial tende a ser negativa para o cenário econômico e também para o contexto social do país¹³⁶.

Tal qual a posição da 3ª Turma¹³⁷, o entendimento fixado pela 4ª Turma no REsp 2.059.278-SC desequilibra os interesses em jogo ao retirar das instituições financeiras a segurança e a eficácia que marcam a garantia da propriedade fiduciária. Tendo o potencial de tornar a alienação fiduciária um negócio de alto risco para os bancos, o julgado em questão pode significar, a depender dos próximos passos do STJ, um preocupante enfraquecimento do instituto.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios edilícios e a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis são, como visto, dois institutos de extrema relevância. Enquanto o crédito fiduciário alimenta o sistema habitacional, sendo responsável por diminuir os custos dos financiamentos e aumentar a oferta de imóveis no mercado, movimentando a economia e atenuando o problema social da moradia, o crédito condominial visa preservar a funcionalidade e a própria conservação de suas unidades, destinando-se ao custeio de serviços indispensáveis ao seu funcionamento e à subsistência da edificação.

¹³⁵BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (T4 - Quarta Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Rel. Min. Marco Buzzi, Julgado em: 23-05-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1990415426>. Acesso em: 25 mai. 2024.

¹³⁶DURAZZO, Kelly; DE ANDRADE, Caroline; LEAL, Rebeca. **Mudança de entendimento da 4ª Turma do STJ coloca em risco alienação fiduciária de imóvel**. São Paulo, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-mudanca-de-entendimento-da-4a-turma-do-stj-coloca-em-risco-alienacao-fiduciaria-de-imovel-por-kelly-durazzo-caroline-de-andrade-e-rebeca-leal/>. Acesso em: 27 mai. 2024.

¹³⁷BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (T3 - Terceira Turma). **Recurso Especial n. 2.086.846/DF**. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE [...]. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL [...]. 3. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos – de titularidade da parte executada – derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia. **4. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade – que pertencer ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia [...]** (Grifou-se). Rel. Min. Nancy Andriighi, Julgado em: 12-09-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1990413792>. Acesso em: 28 mai. 2024.

Dada a variedade e pertinência dos argumentos que subsidiam ambos os entendimentos - ora de que o crédito dos agentes financeiros é preferencial, ora de que prevalece o crédito dos condomínios -, viu-se que a doutrina e a jurisprudência dos tribunais (de justiça e regionais federais pátrios), não obstante as previsões da Lei 9.514/97 e do Código Civil, sempre estiveram divididas.

O Superior Tribunal de Justiça, porém, há anos tinha posição firme no sentido de que, no conflito entre os créditos, o do fiduciário deveria prevalecer, razão pela qual considerava inviável a penhora do imóvel para satisfazer débitos condominiais. Com a decisão proferida no REsp 2.059.278-SC, a 4ª Turma do STJ mudou de entendimento e, dando preferência ao direito dos condomínios edilícios, autorizou a penhora de unidade objeto de alienação fiduciária.

Diante dessa evolução jurisprudencial, o cenário atual na Corte (e consequentemente em todos os demais tribunais do país) é de total insegurança jurídica, estando a 2ª Seção dividida pelas antagônicas posições advindas da 3ª e da 4ª turma. A solução que segue sendo aplicada pela 3ª Turma (favorável aos bancos, não permitindo a constrição do bem), se revela insuficiente por deixar, na prática, o crédito dos condomínios sem resposta. Por sua vez, a posição da 4ª Turma (favorável aos condomínios edilícios, entendendo viável a excussão do bem) mostra-se igualmente inadequada na medida em que retira a garantia atribuída às instituições financeiras e fulmina, com isso, o negócio fiduciário.

Conclui-se, assim, não haver definição quanto à (im)possibilidade de penhora do imóvel por parte dos entes condominiais. Se por um lado a natureza *propter rem* da dívida e a urgência dos condomínios em obter o valor da contribuição referente à unidade financiada apontam para a necessidade da penhora do bem, por outro as características da propriedade fiduciária e a ideia por trás do incentivo à concessão de financiamentos por parte dos agentes financeiros indicam que o imóvel não poderia ser constrito.

A previsão contida no art. 22, §6º da Lei 9.514/97, que oportuniza ao fiduciário encerrar antecipadamente o financiamento em virtude do inadimplemento do fiduciante com os débitos condominiais, é um exemplo de alternativa intermediária que, ao contrário das soluções que vêm sendo adotadas (penhora dos direitos contratuais do devedor fiduciante ou penhora da própria unidade alienada ao credor fiduciário), tem aptidão para tutelar os conflitantes interesses envolvidos sem comprometer ou inviabilizar a existência de nenhum dos dois importantes institutos. Quando da falta de pagamento da contribuição por parte do condômino, caberia ao fiduciário, após o encerramento do contrato, valer-se do procedimento legal para consolidar a sua propriedade e levar a unidade à leilão. Com o produto da alienação do bem se quitaria os débitos condominiais, as instituições financeiras se veriam ressarcidas e o imóvel passaria a ser utilizado por outra pessoa que não o fiduciante, de modo a atender também o seu fim social. Os prejuízos causados aos envolvidos, com isso, seriam mitigados, resguardando-se o interesse dos condomínios e dos fiduciários a partir da penalização dos fiduciantes - verdadeiros responsáveis pela dívida.

Sem pretender exaurir a matéria, o objetivo do trabalho é lançar luzes sobre um tema de grande impacto para o país e que merece maior aprofundamento.

REFERÊNCIAS

- ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.
- BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. *In*: SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.
- BONSERE, Simone Fátima Mezaroba; LUPI, André Lipp Pinto Basto. Alienação Fiduciária “Guarda-Chuva” e Alienação Fiduciária Compartilhada: Uma Análise das Garantias Específicas para o Mercado Financeiro. **Revista Brasileira de Direito Empresarial**. [S.l.], v. 6, n. 2, 2020. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/direitoempresarial/article/view/7058/0>. Acesso em: 01 mai. 2024.

BRANDÃO, Tom Alexandre. **Contribuição ao estudo das obrigações *propter rem* e institutos correlatos**. Orientador: Prof. Dra. Teresa Ancona Lopez. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.2.2009.tde-17112011-113351>. Acesso em: 09 abr. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 06 mai. 2024.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 911/1969, de 1º de outubro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 30 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.380/64, de 21 de agosto de 1964**. Instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para compra de casa própria, criou o Banco Nacional de Habitação (BNH), e as Sociedades de Crédito Imobiliário, Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras disposições. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14380.htm. Acesso em: 01 mai. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.591/64, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 19 mar. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.728/65, de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14728.htm. Acesso em: 28 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.514/97, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 12 abr. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 19 mar. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm?origin=instituicao. Acesso em: 28 mar. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (T3 - Terceira Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Rel. Min. Nancy Andrighi, Julgado em: 18-04-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1817172520>. Acesso em: 21 mai. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (T4 - Quarta Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Rel. Min. Marco Buzzi, Julgado em: 23-05-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1990415426>. Acesso em: 25 mai. 2024.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (T3 - Terceira Turma). **Recurso Especial 2.086.846/DF**. Rel. Min. Nancy Andrighi, Julgado em: 12-09-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1990413792>. Acesso em: 10 mai. 2024.

BUNAZAR, Maurício. **Obrigações *propter rem***: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: Atlas, 2014.

CARNAÚBA, Daniel Amaral; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O regime das obrigações *propter rem* e as despesas condominiais. **Civilística.com**. Rio de Janeiro, a. 7, n. 2, 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/339/279>. Acesso em: 29 mar. 2024.

CARVALHAES DE ZORZI, Caroline. Garantias Imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 35, n. 73, 2012. Disponível em: <https://revistadoatribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 30 abr. 2024.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CYTRYNBAUM, Ioná Sender. Legitimidade para responder pelos débitos condominiais. *In*: MALLE, Anamaria; GUIMARÃES, Caroline; SOUZA, Cristiani; FEITOSA, Bruna; SENDER, Leandro; EGITO, Francisco (coord.). **Condomínio**: aspectos práticos da cobrança de cotas e inadimplência. Indaiatuba: Foco, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 28 mar. 2024.

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 13 abr. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553622580/>. Acesso em: 02 abr. 2024.

DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. Tribunal de Justiça (4ª Turma Cível). **Apelação Cível, nº 07001221720218070017**. Rel. Des. James Eduardo Oliveira. Julgado em: 18-08-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-df/1671491063>. Acesso em: 21 mai. 2024.

DURAZZO, Kelly; DE ANDRADE, Caroline; LEAL, Rebeca. **Mudança de entendimento da 4ª Turma do STJ coloca em risco alienação fiduciária de imóvel**. São Paulo, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-mudanca-de-entendimento-da-4a-turma-do-stj-coloca-em-risco-alienacao-fiduciaria-de-imovel-por-kelly-durazzo-caroline-de-andrade-e-rebeca-leal/>. Acesso em: 27 mai. 2024.

EGITO, Francisco. Introdução. In: MALLE, Anamaria; GUIMARÃES, Caroline; SOUZA, Cristiani; FEITOSA, Bruna; SENDER, Leandro; EGITO, Francisco (coord.). **Condomínio: aspectos práticos da cobrança de cotas e inadimplência**. Indaiatuba: Foco, 2024. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 19 mar. 2024.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes**. Orientador: Prof. Dr. João Batista Lopes. 2012. Tese (Doutorado em Direito) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/6003>. Acesso em: 23 mar. 2024.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça (Quarta Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 00080524120058080024**. Rel. Des. Telemaco Antunes de Abreu Filho, Julgado em: 17-09-2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-es/397349751>. Acesso em: 19 abr. 2024.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: parte especial: do direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 20. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2024.

FLORIANO, Rafael. **A ineficácia da penhora dos direitos contratuais dos imóveis nas ações de execução de despesas condominiais**. Florianópolis, 07 abr. 2019. Disponível em: <https://emporiododireito.com.br/leitura/a-ineficacia-da-penhora-dos-direitos-contratuais-dos-imoveis-nas-aco-es-de-execucao-de-despesas-condominiais>. Acesso em: 19 mai. 2024.

GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira. Da Propriedade Fiduciária. In: GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo Zucker; ARDENGHI, Juliano Kaiser; CUNHA, Raquel Nascimento; PEREIRA, Karin Cristina Kramer; LEAL DE VASCONCELOS, Stela Tannure. **Direito Civil VI: Direitos Reais**. Porto Alegre: Sagah, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556901497/>. Acesso em: 13 abr. 2024.

GIARETTA, Francisco Secco. **Juros atrelados à alienação fiduciária em garantia e à hipoteca sob a análise econômica do direito em financiamentos imobiliários**. Orientador: Prof. Dr. Éderson Garin Porto. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito de Empresa e Negócios) - Universidade do Vale do Rio dos Sinos - UNISINOS, São Leopoldo, 2017. Disponível em: <http://repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/6896>. Acesso em: 03 mai. 2024.

GOIÁS, Tribunal de Justiça (Quinta Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 03258437920208090000**. Rel. Des. Alan Sebastião de Sena Conceição, Julgado em: 25-01-2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-go/1200154867>. Acesso em: 06 mai. 2024.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986025/>. Acesso em: 06 abr. 2024.

GOMIDE, Alexandre Junqueira; ABELHA, André. **O credor fiduciário responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da garantia?** São Paulo, 17 out. 2019. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/313176/o-creditor-fiduciario-responde-pelas-dividas-condominiais-incidentes-sobre-o-imovel-objeto-da-garantia>. Acesso em: 20 mai. 2024.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; LGOW, Carla Wainer Chaleiro. Maximização das garantias sobre imóveis: hipoteca dos direitos expectativos do devedor fiduciante. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Belo Horizonte, v. 24, n. 4, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/509>. Acesso em: 03 mai. 2024.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.368-B do Código Civil. *In*: PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002**. 17. ed. Barueri: Manole, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520462799/>. Acesso em: 11 mai. 2024.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Alienação Fiduciária da Lei N. 9.514, de 20-11-1997**. São Paulo: Saraiva, 1998.

MICHELLI DE ALMEIDA, Marcos Elidius. Regime Jurídico do Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia. **Revista Internacional Consinter de Direito**. Paraná, v. 5, n. 9, 2019. Disponível em: <https://revistaconsinter.com/index.php/ojs/article/view/202>. Acesso em: 15 abr. 2024.

MIRAGEM, Bruno. **Direito Civil - Obrigações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994259/>. Acesso em: 30 mar. 2024.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. **Alienação fiduciária em garantia de bem imóvel: uma análise comparada**. Orientador: Prof. Dra. Maria Helena Diniz. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/8967>. Acesso em: 02 mai. 2024.

NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502203204/>. Acesso em: 07 abr. 2024.

OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das obrigações *propter rem*. **Revista de Direito da Cidade**. Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/27440/20437>. Acesso em: 01 abr. 2024.

OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista trimestral de direito civil: RTDC**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 26, 2006. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/RTDC_vol_26_fls_67-105.pdf. Acesso em: 08 abr. 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Alienação Fiduciária em Garantia: reflexões sobre a (in)suficiência do cenário normativo e jurisprudencial atual. **Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa**. Brasília, Senado Federal, Texto para Discussão nº 132, 2013. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 17 mai. 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Volume Único. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646654/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2022. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 02 mai. 2024.

PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **Scientia Juris**. Londrina, v. 20, n. 1, 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/303292141_Uma_analise_economica_da_alienacao_fiduciaria_em_garantia_dos_bens_imoveis. Acesso em: 02 mai. 2024.

PONTES, Ted Luiz Rocha. **Sistemas de Financiamento Imobiliário**. Rio de Janeiro: Processo, 2018. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 01 mai. 2024.

RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça (Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 00018283120168190207**. Rel. Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa, Julgado em: 11-03-2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rj/850025033>. Acesso em: 19 abr. 2024.

RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça (Décima Sétima Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 00637131220218190000**. Rel. Des. Marcia Ferreira Alvarenga, Julgado em: 01-02-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rj/1492400278>. Acesso em: 22 abr. 2024.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 70080164700**. Rel. Des. Giovanni Conti, Julgado em: 21-02-2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/684662703>. Acesso em: 19 abr. 2024.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça (Décima Oitava Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 50667528720228217000**. Rel. Des. Nelson José Gonzaga, Julgado em: 18-05-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/2242708895>. Acesso em: 19 mai. 2024.

SANTIAGO, Marcelo Moraes. Análise crítica do instituto da alienação fiduciária e seus impactos nas operações complexas de crédito. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**. São Paulo, v. 24, n. 94, 2021. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 03 mai. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça (Nona Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível, nº 10007353720208260318**. Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, Julgado em: 06-04-2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1452585616>. Acesso em: 19 abr. 2024.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553626270/>. Acesso em: 01 abr. 2024.

SERGIPE, Tribunal de Justiça (Segunda Turma Recursal). **Recurso Inominado, nº 00041246520188250085**. Rel. Des. Geilton Costa Cardoso da Silva, Julgado em: 15-03-2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-se/1891743233>. Acesso em: 07 mai. 2024.

SPECK DE SOUZA, Fernando. **Despesa condominial autoriza penhora de imóvel alienado fiduciariamente?** São Paulo, 16 out. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-out-16/direito-civil-atual-despesa-condominial-autoriza-penhora-imovel-alienado/>. Acesso em: 07 abr. 2024.

TARTUCE, Flávio. Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia. **Revista Bonijuris**. Curitiba, v. 31, n. 4, 2019. Disponível em: <https://www.editorabonijuris.com.br/periodicos/revista-bonijuris/>. Acesso em: 17 mai. 2024.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: **Direito das Coisas**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 19 mar. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 19 mar. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo; VAN WELL, Livia. **Condomínio em edifício: teoria e prática**. Indaiatuba: Foco, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 26 mar. 2024.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. Da Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 21, n. 44, 1998. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 02 mai. 2024.

WALD, Arnaldo. Do Regime Legal da Alienação Fiduciária de Imóveis e sua Aplicabilidade em Operações de Financiamento de Bancos de Desenvolvimento. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 24, n. 51, 2001. Disponível em: <https://revistadostribunais.com.br/maf/app/delivery/document>. Acesso em: 30 abr. 2024.



Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul
Pró-Reitoria de Graduação e Educação Continuada
Av. Ipiranga, 6681 - Prédio 1 - 3º. andar
Porto Alegre - RS - Brasil
Fone: (51) 3320-3500 - Fax: (51) 3339-1564
E-mail: prograd@pucrs.br
Site: www.pucrs.br