

GARANTIA FIDUCIÁRIA E DÉBITOS CONDOMINIAIS: VIABILIDADE DA PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO À LUZ DO JULGAMENTO DO RESP 2.059.278/SC PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ

FIDUCIARY GUARANTEE AND CONDOMINIUM DEBTS: FEASIBILITY OF SEIZURE OF ALIENATED PROPERTY IN LIGHT OF THE JUDGMENT OF RESP 2.059.278/SC BY THE SUPERIOR COURT OF JUSTICE - STJ

Maria Esther Pires e Silva Pineiro¹

RESUMO: Este artigo aborda o posicionamento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 2.059.278/SC. O tema controvertido cinge-se à possibilidade de penhorar o imóvel objeto de alienação fiduciária para quitar débitos condominiais. Anteriormente, o STJ entendia pela impossibilidade de penhora, por não haver participação do credor fiduciário na relação condominial, em razão disso, só poderia penhorar os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, não o imóvel em si. A decisão em análise reconhece a natureza *propter rem* como fundamento relevante, vinculado ao direito de propriedade. Assim, a natureza *propter rem* prevalece sobre direitos de terceiros, inclusive do credor fiduciário, que é titular sujeito a condição resolutiva. A decisão inaugura a viabilidade da penhora de bens imóveis objeto contrato de alienação fiduciária para adimplemento de débitos condominiais, para tanto trazemos alguns conceitos que fundamentam o acórdão em análise.

Palavras-chave: alienação fiduciária, penhora, obrigação *propter rem*, taxa condominial.

ABSTRACT: This article discusses the new position of the Fourth Panel of the Superior Tribunal de Justiça in REsp 2.059.278/SC. The controversial issue concerns the possibility of seizing the property subject to fiduciary alienation in order to pay condominium debts. Previously, the STJ held that seizure was impossible because the fiduciary creditor did not participate in the condominium relationship. The condominium debt was attributed solely to the debtor, without affecting the asset pledged as collateral. As a result, only the rights arising from the fiduciary alienation contract could be seized, not the property itself. It was settled that the collateral did not respond for the entire financed operation or for other debts. The decision revisits the idea, adopting the *propter rem* nature as a relevant basis, linked to the right of ownership. Thus, the *propter rem* nature prevails over the rights of third parties, including the fiduciary creditor, who is the holder subject to a resolutive condition. The new understanding makes feasible the seizure of real property that is the subject of a fiduciary-sale contract to satisfy condominium dues linked to the alienated unit, for this reason, we bring some concepts that underpin the ruling under analysis.

Keywords: fiduciary alienation, pawn, obligation *propter rem*, condominium fee.

SUMÁRIO: 1 INTRODUÇÃO; 2 CONCEITO DE IMÓVEL ALIENADO; 3 NATUREZA DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM; 4 DAS TAXAS CONDOMINIAIS; 5 DO POSICIONAMENTO ADOTADO PELO STJ NO JULGAMENTO DO REsp

¹ Pós-graduanda em Direito Imobiliário com Prática Extrajudicial pela Faculdade Baiana de Direito. Pós-graduanda em Direito Processual Civil – UFBA. Advogada. Graduada em Direito pela Universidade Católica do Salvador – UCSAL.

2.059.278/SC; 6 DA CIÊNCIA PRÉVIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO PARA INTEGRAR O POLO PASSIVO DA AÇÃO EXECUTIVA; 7 DAS CAUTELAS A SEREM ADOTADAS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO; 8 CONCLUSÃO.

1 INTRODUÇÃO

Com o crescimento da urbanização e do desenvolvimento das cidades no Brasil, tornou-se necessária a regulamentação das relações de convivência entre os moradores. A convivência coletiva prescinde de regras claras.

No conceito de Hamilton Quirino Câmara, "CONDOMÍNIO é a comunhão, co-participação, viver com, conviver, cooperar, colaborar. Os prédios, casa, loteamentos, clubes de campo, deveriam, pela definição, constituir-se em locais de paz, integração e tranquilidade". (Câmara, 2007, p. XXXIII)

Considerando que o Código Civil de 1916 não previa a figura do condomínio edilício e que, na época de sua promulgação, prevalecia a propriedade autônoma e privativa de cada proprietário, Caio Mário da Silva Pereira elaborou o anteprojeto que originou a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a qual dispõe sobre o condomínio edilício e as incorporações imobiliárias, estabelecendo diretrizes para a organização e o funcionamento desses empreendimentos.

O referido instrumento legal trouxe a definição de condomínio como de propriedade dividida em unidades autônomas que compõe um todo único e segue um regime jurídico próprio.

Arnaldo Rizzardo conceitua o tema em questão:

Daí formar-se um direito de natureza complexa, em que os titulares, a um só tempo, exercem a copropriedade sobre as partes que se decidem serem comuns e a propriedade delimitada de outras partes, reservadas para cada cotitular. Esse instituto, que se implantou e foi se difundindo nos meados a partir da primeira metade do Século passado, encontra-se atualmente regido pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, constando bem conceituado no artigo 1.331: "Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos". (Rizzardo, 2015, p. 5)

Estabeleceu-se, portanto, as normas de convivência entre os condôminos, as regras de uso das áreas comuns e a gestão do condomínio. Essas normas são fundamentais para a organização da convivência na comunidade, para a definição de responsabilidades e para assegurar o funcionamento adequado do condomínio.

A Lei n. 4.591/1964 continua a servir como referência normativa para a matéria e vigorou originalmente por quase quarenta anos. Ainda que tenha sido revogada pelo Código Civil, coexistiam os dois dispositivos, a Lei 4.591/1964 referenciando as relações pertinentes ao condomínio de edifícios, casas e loteamentos e o Código Civil de 1916 dispendo sobre o condomínio geral.

O Código Civil atual incorporou o capítulo dedicado ao condomínio edilício, inserindo-o após o capítulo do condomínio geral, haja vista que certos princípios gerais são aplicáveis ao regime especial dos edifícios, casas e lotes.

2 CONCEITO DE IMÓVEL ALIENADO

A alienação fiduciária de imóveis é uma garantia real prevista pela Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, em seus artigos 22 a 33. Houve alteração pelas leis 10.931/2004 e 11.481/2007.

O artigo 1.362 do Código Civil dispõe acerca dos requisitos exigíveis para a constituição da propriedade fiduciária.

Nessa modalidade de garantia, o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel do bem, ficando o devedor com a posse direta e o uso do bem. A alienação fiduciária pode ser de bens móveis ou imóveis.

Especificamente na alienação de imóveis, o registro dessa operação é feito no Cartório de Registro de Imóveis, formalizando a transmissão de *ownership* com efeito resolúvel.

Carlos Roberto Gonçalves discorre sobre o tema pontuando que:

A obrigação principal do credor fiduciário consiste em proporcionar ao alienante o financiamento a que se obrigou, bem como em respeitar o direito ao uso regular da coisa por parte deste. Deve, portanto, não molestar a posse direta do fiduciante e não se apropriar da coisa alienada, uma vez que é defesa a cláusula comissória. (Gonçalves, 2023, p.394)

Na propriedade fiduciária dá-se a transferência do domínio do bem. No entanto, se não houver o pagamento da dívida o bem deverá ser devolvido, conforme prevê o artigo 1.363 do Código Civil.

Em financiamentos habitacionais e comerciais, essa modalidade facilita a captação de recursos por credores e oferece segurança jurídica para a instituição

financiadora. Com isso movimentada o cenário econômico e comercial do Brasil, estimulando o consumo de bens.

É comum observar a utilização dessa garantia em operações financiadas pelo sistema financeiro habitacional (SFH) e em financiamentos imobiliários concedidos por instituições financeiras.

Caio Mário da Silva Pereira preleciona que:

De sua conceituação legal resulta que é um negócio jurídico de disposição condicional. Subordinado a uma condição resolutiva, porque a propriedade fiduciária cessa em favor do alienante, uma vez verificado o implemento da condição resolutiva, não exige nova declaração de vontade do adquirente ou do alienante nem requer a realização de qualquer novo ato. O alienante, que transferiu fiduciariamente a propriedade, readquire-a pelo só pagamento da dívida. (Pereira, 2022, p.384)

A relação estabelecida entre a entidade financeira e o adquirente é condicionada a entrega do bem em garantia de modo temporário e, se cumpridas as obrigações assumidas o devedor fiduciário torna-se proprietário do bem.

3 NATUREZA DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

As obrigações desta natureza possuem vinculação direta ao bem em si, de sorte que, acompanha o bem independente de seu possuidor ou proprietário. A obrigação está diretamente associada à coisa e a esta vincula-se.

Nas palavras de Orlando Gomes:

O direito de quem pode exigí-la é *subjetivamente real*. Quem quer que seja o proprietário da coisa, ou titular de outro direito real, é, *ipso facto*, devedor da prestação. Pouco importa, assim, a pessoa em quem surgiu pela primeira vez. A obrigação está vinculada à coisa. (Gomes, 2012, p. 25)

Independente do sujeito que assumira a propriedade do bem será o responsável por eventuais encargos e obrigações que estejam vinculados a este, como por exemplo a obrigação do condômino de contribuir com as despesas de conservação e administração da coisa.

As obrigações *propter rem* são taxativas sendo vedada a criação de obrigações não previstas em lei, assim como aderem à coisa independente da transferência de titularidade e do perecimento desta.

Em aplicação à situação de inadimplência condominial, ainda que o bem seja vendido, o débito acompanhará o imóvel a quem quer seja transferido. Portanto, tem-se a figura da obrigação associada à coisa independente de quem a possua.

Neste sentido Flávio Tartuce e José Fernando Simão prelecionam entendimento nos seguintes termos:

As obrigações reais ou *propter rem* – em razão da coisa – também se situam em uma zona intermediária entre os direitos reais e os direitos obrigacionais de cunho patrimonial, sendo também denominadas obrigações *híbridas* ou *ambulatórias*. Surgem como obrigações pessoais de um devedor, por ser ele titular de um direito real, mas acabam aderindo mais à coisa do que ao seu eventual titular. Como exemplo típico pode ser citada a obrigação do proprietário de pagar as despesas de condomínio, o que pode ser retirado do art. 1.345 do atual Código Civil, pelo qual o proprietário da unidade condominial em edifícios responde pelas dívidas anteriores que gravam a coisa. (Tartuce; Simão, 2013, p. 15)

Carlos Roberto Gonçalves traz definição acerca do princípio que disciplina os direitos reais:

a) Princípio da aderência, especialização ou inerência. Estabelece um vínculo, uma relação de senhoria entre o *sujeito* e a *coisa*, não dependendo da colaboração de nenhum sujeito passivo para existir. O direito real gera, pois, entre a pessoa e a coisa, como foi dito, uma relação direta e imediata. Esta característica é alheia aos direitos pessoais, nos quais o vínculo obrigacional existente entre credor e devedor confere ao primeiro somente o direito de exigir a prestação prometida. (Gonçalves, 2023, p.11)

O posicionamento adotado pelo STJ e tratado neste artigo adere ao princípio da especialização consistente no direito de afetar a coisa em si e com isso tornar a obrigação vinculada a quem quer que possua a titularidade do bem. Logo, as taxas condominiais inadimplidas aderem ao imóvel, independentemente de seu titular.

4 DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Conforme atribuições estabelecidas como de responsabilidade dos condôminos, o artigo 1336, inciso I do Código Civil prevê como dever do condômino a contribuição com as despesas condominiais na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário em convenção condominial.

A previsão é de pagamento das cotas condominiais por todos os condôminos, somente havendo exceções nas hipóteses expressamente previstas na convenção.

O artigo 1.334, inciso I do Código Civil prevê a forma de rateio das despesas condominiais: *“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;”*

Elaborada a previsão orçamentária do condomínio com base nas despesas é designada assembleia condominial para votação do rateio das despesas. Surge assim a responsabilidade de cada unidade adimplir com o pagamento da parte que lhe cabe, seja com base na fração ideal ou rateio igualitário.

A execução das taxas condominiais encontra previsão no artigo 784, inciso VII do Código de Processo Civil fundamentada em títulos executivos extrajudiciais consistentes essencialmente nas atas de assembleia que estabeleçam o valor das cotas condominiais exigidas.

A inclusão da faculdade de propor ação executiva das cotas condominiais no Código Civil de 2002 trouxe celeridade e economia processual para recuperação do crédito condominial, pois, até então o Código Civil de 1973 previa a cobrança das referidas taxas por meio do rito sumario, nos termos do artigo 275, II, “b”.

Aliado a isto, as ferramentas disponíveis para pesquisa de crédito, como SISBAJUD, RENAJUD, INFOJUD, dentre outras, representam instrumentos fundamentais no processo de localização do patrimônio ativo dos devedores. Essas plataformas permitem o acesso a informações privilegiadas e atualizadas, facilitando a identificação de bens e direitos que podem ser penhorados para garantir o cumprimento da obrigação judicial. Sua utilização contribui para uma execução mais eficiente.

Contudo, geralmente após esgotada as diligências no sentido de localizar ativos financeiros do devedor, sem êxito, surge a possibilidade de penhora do imóvel objeto da cobrança de cotas condominiais devidas, sendo requerido ao Juízo da execução a expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel objeto da cobrança.

Cumprido o mandado de penhora e avaliação, o imóvel é penhorado e, poderá ser levado a leilão para quitação do débito condominial.

No entanto, na hipótese do imóvel ser alienado surge a controvérsia acerca da possibilidade de penhora de imóveis gravados com alienação fiduciária

responderem pelos débitos condominiais, cuja responsabilidade é do devedor fiduciário, ora inadimplente perante o condomínio.

Surge uma situação atípica, na medida em que, não existe relação contratual estabelecida entre o banco credor fiduciário e o condomínio, em que pese a propriedade resolúvel do bem seja do banco ou instituição financeira credora até a efetiva quitação do bem alienado.

Neste cenário a discussão acerca da responsabilidade do débito e possibilidade do bem ser penhorado e, conseqüentemente, poder ser levado a leilão tem ganhado novos contornos após decisão do STJ no Resp 2.059.278/SC, por meio da qual autorizou a penhora de imóvel alienado fiduciariamente para pagamento do débito condominial, por entender que o banco credor também é responsável pelo pagamento das cotas condominiais, uma vez que, detém a propriedade resolúvel do bem.

A decisão exarada reconhece que o banco, enquanto credor fiduciário possui mecanismos de cobrar do devedor fiduciário o débito de natureza condominial, na medida em que, pode consignar no contrato estabelecido entre as partes tal obrigação e, acaso haja descumprimento neste sentido terá meios de cobrar o crédito por meio de ação regressiva.

Neste sentido, constata-se que a taxa condominial está diretamente associada ao bem imóvel. A inadimplência do devedor fiduciário onera os demais condôminos comprometendo a saúde e o equilíbrio das despesas e receitas do condomínio.

Não podemos ignorar também o fato de que o banco enquanto credor fiduciário detém a propriedade do bem e, portanto, deve arcar com a responsabilidade de pagamento das cotas inadimplidas quando o devedor fiduciário não honrar com o pagamento destas.

Inclusive o credor fiduciário pode exercer seu direito de regresso em face do devedor fiduciário não comprometendo assim o equilíbrio econômico do condomínio em prejuízo da coletividade que terá que arcar com o desequilíbrio das receitas frente à inadimplência do devedor fiduciário.

Entende-se que, a coletividade não pode ficar a mercê da relação mantida entre credor e devedor fiduciário, sob pena de prejudicar a coletividade com a inadimplência daquela unidade imobiliária e estimular a inadimplência de outros condôminos que possuem a mesma condição de devedor fiduciário.

O condomínio tem despesas com manutenção e conservação, de modo que a receita proveniente da cota condominial é destinada a custear tais despesas. A inadimplência desequilibra as finanças e, por consequência, onera os demais condôminos, visto que, para manter o equilíbrio financeiro, costumam ser adotadas taxas extraordinárias e reajustes na cota condominial - mecanismos utilizados para cobrir o déficit gerado pela inadimplência e assegurar a continuidade dos serviços e a preservação do patrimônio comum.

A decisão considerou a hipótese de que, num mesmo condomínio porventura existam diversas unidades imobiliárias que estejam inadimplentes e sejam gravadas com o ônus da alienação fiduciária, certamente o condomínio enfrentará um quadro de desequilíbrio financeiro: menos receita de cotas, necessidade de usar o fundo de reserva, ou mesmo lançar taxas extraordinárias para manter serviços e conservação.

Esse cenário impacta o ecossistema condominial como um todo, seja pela manutenção limitada ou inexistente, deterioração de áreas comuns, risco de inadimplência entre os outros condôminos, desvalorização do imóvel, etc.

Notoriamente o ambiente de inadimplência e a escassez de serviços podem reduzir o valor de mercado das unidades, o que, por sua vez, desestimula novos compradores.

O fato é que a decisão do STJ traz a possibilidade de minimizar os riscos de depreciação e desvalorização dos condomínios em que a inadimplência é originária de imóveis alienados fiduciariamente.

Consoante decisão objeto de análise neste artigo, se o devedor fiduciário não arca com a obrigação de pagar as cotas condominiais de sua unidade, o condomínio não pode ficar refém, pois, esgotada todas as possibilidades de recebimento do crédito por meio de ação judicial, não há alternativa senão a responsabilização do credor fiduciário que embora não detenha a posse do bem é o proprietário e, conseqüentemente, também aufere prejuízos quando da inadimplência já que o patrimônio sofre depreciação.

Trazendo à luz o conceito de obrigação *propter rem* tem-se que o débito condominial acompanha o imóvel. Infere-se da decisão que não é possível dissociar a inadimplência do imóvel e atribuí-la tão somente ao devedor fiduciário, pois, ao realizar o contrato de alienação fiduciária a propriedade resolúvel do bem permanece atrelada ao credor fiduciário.

Em que pese não haja relação direta estabelecida entre o credor fiduciário e o condomínio frente à ocupação do imóvel pelo devedor fiduciário, podemos descartar que, na hipótese de inadimplência deste contrato de alienação fiduciária mantido entre as partes, poderá ocorrer a resolução contratual e, conseqüentemente, o imóvel retornará ao patrimônio do credor fiduciário, inclusive para nova comercialização.

Também é importante considerar que diante da inadimplência do devedor fiduciário junto à entidade financeira ou bancária, a resolução contratual poderá ocorrer e, conseqüentemente, a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário traz a obrigação de pagar todas as taxas condominiais devidas e associadas ao imóvel, inclusive as anteriores contraídas pelo devedor fiduciário, uma vez que, a obrigação *propter rem* adere ao bem imóvel.

Ou seja, a dívida em si será atribuída ao credor fiduciário na hipótese de inadimplemento do devedor fiduciário. Sendo assim, a possibilidade de penhora e praxeamento do imóvel alienado para quitação do débito condominial após intimação do credor fiduciário e ausência de pagamento do débito por este mostra-se a alternativa mais viável e segura para a manutenção e conservação do bem imóvel, sem prejuízo de onerar a coletividade na figura dos demais condôminos.

A inadimplência do devedor fiduciário, se mantida, acarreta prejuízos diretos ao condomínio, na medida em que reduz o fluxo de caixa necessário para a manutenção e para a realização de obras essenciais, aumenta o endividamento do condomínio relacionado a cobranças administrativas e judiciais e prejudica a conservação do bem comum — fatores que, por sua vez, comprometem o valor de mercado das unidades.

Em contraste, a adoção da via de penhora e leilão do imóvel alienado fiduciariamente para quitação do débito condominial, após a intimação do credor fiduciário, representa medida eficaz para interromper o contágio da inadimplência, recuperar os créditos de forma mais célere e preservar a integridade financeira e patrimonial do ecossistema condominial.

Assim, a decisão judicial no sentido de realizar o leilão e quitar o débito é instrumento que se mostra adequado para evitar a desvalorização progressiva do bem comum e o aumento das cobranças aos demais condôminos, promovendo a segurança jurídica e a equidade entre todos os proprietários.

Para o condomínio, os imóveis são iguais e devem receber o mesmo tratamento na cobrança das despesas condominiais. O contrato entre credor e devedor fiduciário deve prever as hipóteses de rescisão contratual também na circunstância de inadimplência condominial.

O tratamento aplicável às unidades gravadas com alienação fiduciária e aos imóveis adquiridos por meio de outras modalidades de aquisição deve ser uniforme. Autorizar a expropriação de imóvel pertencente a um proprietário comum inadimplente e, ao mesmo tempo, vedar a expropriação de imóvel alienado pelos mesmos débitos condominiais configura tratamento desigual e favorecimento aos proprietários de imóveis alienados, o que pode, inclusive, estimular os proprietários fiduciários diante da ausência de repercussão efetiva sobre o patrimônio.

Outrossim, tem-se que ao fim a propriedade é do credor fiduciário e, na hipótese de inadimplemento contratual, o credor fiduciário pleiteará a resolução contratual, de modo que o imóvel conseqüentemente retornará ao seu patrimônio.

Logo, a possibilidade de levar o imóvel a leilão para pagamento do débito condominial quando devidamente citado e o credor fiduciário não o fizer, mostra-se a alternativa mais viável, considerando que tem a propriedade do bem alienado.

O entendimento anterior do Superior Tribunal de Justiça previa em casos similares a possibilidade de penhora tão somente dos direitos aquisitivos do imóvel.

Contudo, na prática a decisão em si não causava qualquer alteração na situação do débito condominial, considerando que a unidade permanecia inadimplente. Observava-se a pouca atratividade de penhorar o mero direito de aquisição da unidade previsto no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, entendimento já acolhido por precedentes que reconhecem a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente.

Penhorar esse direito apenas permitiria ao arrematante assumir a condição de executado, isto é, de devedor fiduciário, uma opção pouco atrativa e ainda condicionada à anuência do credor fiduciário para a substituição do devedor fiduciário.

Não há efetividade quanto ao adimplemento perante o condomínio credor que permanece sem receber os valores devidos daquela unidade imobiliária inadimplente, cuja expectativa de quitação da dívida torna-se remota.

5 DO POSICIONAMENTO ADOTADO PELO STJ NO JULGAMENTO DO REsp 2.059.278/SC

De forma consolidada o Superior Tribunal de Justiça mantinha posicionamento rígido acerca da impossibilidade de penhora de imóvel gravado com alienação fiduciária para quitação de débitos condominiais originários do imóvel alienado.

Competia ao devedor fiduciário a obrigação quanto a este pagamento e, em caso de inadimplemento deste, somente seria possível a penhora dos direitos relativos ao contrato de alienação fiduciária.

Na prática não havia repercussão significativa para o devedor fiduciário, pois permanecia na posse do bem e dificilmente algum arrematante se interessaria em adquirir os direitos oriundos do contrato, sem imitir-se na posse do imóvel.

Enquanto isso o condomínio amargava com a inadimplência da unidade devedora e mesmo após empreender todos os esforços para recuperar o crédito esbarrava na decisão proibitiva de penhorar imóveis gravados com alienação fiduciária.

Entretanto, o cenário mudou com o julgamento ocorrido no dia 23.05.2023, no bojo do REsp 2.059.278/SC, por meio do qual a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça proferiu julgamento em sentido contrário ao posicionamento anteriormente adotado, entendendo pela possibilidade de penhora do imóvel alienado.

Inaugurou-se uma nova perspectiva de julgamento autorizando a penhora de imóveis gravados com alienação fiduciária para quitação do débito condominial decorrente daquela unidade alienada.

O julgamento possibilitou a igualdade de tratamento aos devedores, seja proprietário comum ou fiduciário, já que anteriormente enquanto o proprietário comum podia ter o imóvel penhorado para quitação de débito condominial, o devedor fiduciário tinha apenas a possibilidade de ter o imóvel gravado com a penhora dos direitos decorrentes de alienação, o que efetivamente não gerava grandes prejuízos ao devedor fiduciário que permanecia na posse do bem.

Contudo, a mudança de entendimento traz a possibilidade de maior efetividade da execução, assim como desestimula o devedor fiduciário a tornar-se inadimplente, uma vez que terá seu imóvel expropriado acaso não arque com o pagamento das cotas condominiais de sua unidade financiada.

Conforme anteriormente conceituado, a natureza *propter rem* está diretamente ligada ao domínio da coisa. Por isso, ela se impõe sobre o direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na qualidade de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode possuir direitos superiores aos do proprietário pleno.

O acórdão considerou o prejuízo à coletividade, na medida em que o inadimplemento de cotas condominiais prejudica uma comunidade condominial e compromete a vida financeira do condomínio, sua manutenção e conservação.

O condomínio é estabelecido pela vontade da coletividade em se organizar e definir as regras de convivência, bem como convencionar direitos e deveres de cada condômino com o fim específico de conviver harmonicamente no mesmo ambiente.

Para além disso, de modo organizado é definido o rateio das despesas relativas à conservação e manutenção do bem comum. Os condôminos em sua maioria estão imbuídos do desejo de preservar o patrimônio, valorizar e manter a ordem.

A previsão orçamentária de cada condomínio prevê os valores da taxa ordinária, extraordinária e do fundo de reserva. A Convenção do Condomínio dispõe sobre a forma de cobrança de cada condomínio.

O artigo 24 da Lei nº 4.591/64 e o artigo 1.350 do Código Civil preveem a realização anual de Assembleia Geral com o propósito de fixar o orçamento para o respectivo período e o rateio das despesas de cada unidade que integra o condomínio.

In verbis:

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas. (Brasil, 1964)

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. (Brasil, 2002)

Os valores são divididos pelas unidades existentes e esta receita é que mantém o funcionamento do condomínio, assim como permite a manutenção e conservação do bem.

A partir do momento que uma unidade se torna inadimplente provoca um desequilíbrio nas receitas do condomínio e, conseqüentemente, o aumento da taxa condominial para recomposição do valor, prejudicando assim a coletividade que se vê obrigada a arcar com os custos dos inadimplentes.

As atividades de manutenção e conservação ficam comprometidas, atrasos da folha de pagamento dos funcionários, encargos, impostos, etc., tudo isso compromete o funcionamento do condomínio e pode levar a uma desvalorização e depreciação do bem.

Sendo assim, a discussão acerca da possibilidade de expropriação do bem imóvel objeto de alienação fiduciária é pertinente já que este entendimento proferido pelo STJ equipara os devedores comuns e os fiduciários, dando tratamento igual quando se trata de cobrança de débito condominial, em observância à natureza *propter rem* que acompanha o bem.

6 DA CIÊNCIA PRÉVIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO PARA INTEGRAR O POLO PASSIVO DA AÇÃO EXECUTIVA

A possibilidade do imóvel alienado fiduciariamente responder pelo débito condominial com a penhora e, conseqüentemente, leilão do bem constitui medida benéfica ao condomínio, visto que muitas vezes a única possibilidade existente é a penhora do próprio bem para quitação do débito condominial.

O entendimento em análise autoriza esta possibilidade desde que o credor fiduciário seja devidamente citado a integrar o polo passivo da execução e, conseqüentemente, purgar a mora.

Com efeito, mostrando desinteresse quanto à possibilidade de purgação da mora, após citado nos autos, abre-se a possibilidade do leilão judicial do bem, cujo objetivo é adimplir com as cotas condominiais objeto daquela ação.

Sendo assim, a ciência do credor fiduciário quanto à existência do débito faculta a possibilidade de escolha deste, bem como de adotar providências quanto ao exercício do direito de regresso face o devedor fiduciário.

Além disso, o valor relativo à avaliação do bem imóvel objeto da discussão pode ser impugnado pelo credor fiduciário, ou seja, o chamamento a

integrar o polo passivo da relação jurídica possibilita participar de todos os atos até a realização da efetiva penhora do bem.

O valor oriundo do leilão judicial será destinado ao pagamento das cotas condominiais inadimplidas e o restante do valor será destinado ao credor fiduciário.

Com isso não se esgota a possibilidade do credor fiduciário perquirir os valores devidos e relativos ao financiamento do imóvel objeto da penhora. O credor poderá ajuizar ação em face do devedor fiduciário oriundos dos débitos daquele imóvel leiloado, posto que a relação contratual foi descumprida pelo devedor.

Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se aos direitos do exequente e pode promover ação de regresso contra o devedor fiduciário.

Por outro lado, a ausência de intimação do credor fiduciário comumente representado nas figuras de bancos e instituições financeiras enseja a nulidade dos atos de expropriação, uma vez que, praticados à revelia do credor fiduciário, também parte interessada na ação destinada à cobrança dos débitos condominiais.

Portanto, é imprescindível a ciência do credor fiduciário para integrar a lide, sendo este ato condicionante à possibilidade de penhora e leilão de bem imóvel alienado para pagamento do débito condominial.

7 DAS CAUTELAS A SEREM ADOTADAS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO

Os bancos ou instituições financeiras que promovem a operação de alienação fiduciária, fomentam a atividade econômica do país, com repercussão econômica e social no cenário das relações estabelecidas, considerando, por exemplo, o desejo de ter uma casa própria.

A aquisição do bem tão desejado por uma grande parcela da população fomenta o crescimento deste tipo de operação, já que o interessado adquire o bem imóvel mediante a concessão do crédito pelo credor fiduciário, cuja garantia diante da eventual inadimplência é o próprio bem financiado.

Os adquirentes pagam por aquele empréstimo mediante parcelas acrescidas de juros e encargos estipulados pelo banco ou pela instituição financeira. Somente após a quitação a propriedade é transferida ao devedor fiduciário.

No valor da negociação já estão previstos os riscos do negócio, pagamento de seguro para garantir que eventuais intercorrências não comprometam

o contrato firmado entre as partes, tudo é feito visando minimizar os riscos para o credor fiduciário.

A análise deste tipo de operação possui critérios bem definidos que comumente privilegiam o credor fiduciário a fim de garantir a operação, ao mesmo tempo em que viabiliza o crédito para o alienante.

Os contratos deste tipo de operação são muito bem estruturados pelos bancos e instituições financeiras, com previsão de mecanismos de retomada eficazes, tudo visando o mínimo de inadimplência e prejuízos para o credor fiduciário.

Sob esta perspectiva é possível considerar que diante da decisão do Superior Tribunal de Justiça, os bancos e instituições financeiras devem calcular os riscos quando se tratar da hipótese de inadimplemento condominial pelo devedor fiduciário, com previsão expressa nos contratos de alienação fiduciária.

Estruturar as obrigações dos devedores fiduciários perante o condomínio e incluir penalidades em caso de descumprimento por parte destes. Os credores fiduciários devem revisar suas medidas preventivas de inadimplência de débitos ao pactuar os contratos de alienação fiduciária e reavaliar os riscos a serem imputados em suas negociações considerando o débito condominial contraído pelo devedor fiduciário.

8 CONCLUSÃO

A perspectiva de julgamento ventilada neste artigo inaugura a possibilidade de penhora do imóvel gravado com alienação fiduciária, garantindo ao condomínio a receita para manutenção e conservação do patrimônio comum.

Em que pese a relação estabelecida entre o credor e devedor fiduciário, com a contratação de um financiamento cuja garantia é o próprio bem objeto da alienação, não se pode ignorar o fato de que o credor fiduciário possui a propriedade do bem, cuja garantia assegura o cumprimento da obrigação assumida pelo credor.

No entanto, as cotas condominiais são de responsabilidade de todos os condôminos. A inadimplência repercute negativamente na manutenção e conservação do bem, na medida em que, o déficit na receita provoca o seu desequilíbrio e, conseqüentemente, implica no aumento da cota condominial e estipulação de

eventuais taxas extras visando à recomposição dos valores que deveriam ser pagos pelos inadimplentes.

Além disso, nas ações executivas para cobrança das cotas condominiais inadimplidas, em face dos proprietários comuns, a expropriação do bem imóvel ocorre para quitação do débito após esgotada as vias para recuperação do crédito.

O patrimônio é levado a leilão e com o produto da venda de tais imóveis o valor é destinado à quitação do débito e, havendo saldo remanescente, é devolvido ao proprietário.

De outro lado, na hipótese dos imóveis gravados com alienação fiduciária, conforme entendimento anterior do STJ, a expropriação nestes casos não poderia ocorrer, sendo possível somente a penhora dos direitos sobre o contrato de alienação fiduciária.

Na prática efetivamente o devedor fiduciário permanecia na posse do bem, sem qualquer risco de expropriação, pois o imóvel gravado com este ônus não é atrativo para arrematação e dificilmente haverá interessados nos direitos contratuais.

Com efeito, à luz do entendimento anterior do STJ, a instituição financeira ou o banco credor também ocupavam posição de conforto nesta relação, na medida em que não eram demandados acerca da inadimplência do devedor fiduciário, permaneciam com os contratos vigentes e blindados pela impossibilidade de expropriação.

Neste cenário não se pode olvidar que a nova decisão exclui a garantia do contrato estabelecido entre credor e devedor fiduciário. O contrato esvazia-se e passa a gerar insegurança para o credor fiduciário que até então tinha a certeza de que o inadimplemento do devedor não afetaria a propriedade do imóvel que responderia pelo débito contraído.

Diante do posicionamento urge a necessidade aos bancos e instituições financeiras de readequação dos contratos de alienação fiduciária, com previsão de novas cláusulas visando assegurar o cumprimento destas obrigações por parte do devedor fiduciário e adotar mecanismos ainda mais eficazes que desestimulem a inadimplência condominial e a retomada do bem objeto da garantia.

Assim, os credores fiduciários devem revisar suas medidas preventivas de inadimplência ao formalizar contratos de alienação fiduciária e reavaliar os riscos

assumidos nessas negociações sob o prisma do débito condominial relativo à unidade imobiliária alienada.

Devem ser adotadas medidas para equilibrar a relação contratual estabelecida entre credor e devedor fiduciário, sem, contudo, ignorar as obrigações relativas ao imóvel perante terceiros, como é o caso do condomínio, principalmente dada a natureza *propter rem* das taxas condominiais.

O direito da coletividade não pode ser sopesado em relação ao devedor fiduciário que assume a opção de torna-se de inadimplente, tornando economicamente inviável o custeio para manutenção e conservação apenas a parte dos condôminos.

No entanto, também não se pode privilegiar o devedor fiduciário com a proibição da penhora e expropriação do bem objeto da garantia contratual e, por outro lado, permitir que a penhora e expropriação dos proprietários comuns ocorra.

O tratamento distinto, conforme entendimento anterior do STJ claramente favorecia o devedor fiduciário, que possuía a certeza de que seu imóvel não sofreria penhora. Sendo assim, o entendimento adotado pelo STJ se mostra equitativo.

A natureza *propter rem* está diretamente ligada ao domínio da coisa. Por isso, ela se impõe sobre o direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na qualidade de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode possuir direitos superiores aos do proprietário pleno.

Outrossim, deve ser levado em consideração o fato de que o inadimplemento do contrato de financiamento implica na consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, o que, conseqüentemente, dada a natureza da obrigação *propter rem*, o débito condominial anterior acompanhará o imóvel e será assumido pelo credor fiduciário.

Diante dos argumentos trazidos tem-se como alternativa centralizar a atuação de todos os envolvidos na fase de execução, para, assim, identificar a solução mais viável, que depende do reconhecimento do dever do proprietário frente ao condomínio de quitar o débito, evitando que o imóvel seja penhorado e arrematado em praça na execução e, por conseguinte, permitindo a sub-rogação do credor para cobrar do condômino devedor fiduciário.

A mudança de entendimento do STJ representa um avanço na tutela do patrimônio condominial, sobretudo ao possibilitar a penhora do bem fiduciário. Para

concretizar essa proteção, é fundamental que os contratos de alienação fiduciária sejam atualizados, prevendo mecanismos eficazes de garantia do pagamento de taxas condominiais. Essa readequação contratual, aliada a uma atuação coordenada entre os envolvidos, será essencial para garantir a segurança jurídica, a proteção do patrimônio comum e a efetividade na cobrança de dívidas condominiais, promovendo um equilíbrio justo entre os interesses do credor fiduciário, do devedor fiduciário e da coletividade condominial.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Ela dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso em 04 jul.2025.

BRASIL. **Lei nº 9.514**, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de bem imóvel e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm

Acesso em 05 jul.2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm

Acesso em 04 jul.2025.

BRASIL. **Lei nº 10.931**, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e de Contratos, a Cédula de Crédito Bancário, o Certificado de Recebíveis, o Crédito Imobiliário, as Operações de crédito em geral e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm Acesso em 05 jul.2025.

BRASIL. **Lei nº 11.481**, de 31 de maio de 2007. Esta lei dá nova redação a dispositivos de outras leis e trata da regularização fundiária de interesse social em imóveis da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm

Acesso em 05 jul.2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.860.416/SP – Proc. 33612017. Recorrente: Condomínio Edifício Reserva Tangara. Recorridos: Lecca Crédito Financiamento e Investimento S/A e M. Brasil Participações e Empreendimentos S.A. Recorrente. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJ 18 dez.2020. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo_documento=documento&componente=MON&sequencial=112757885&tipo_documento=documento&nu

[m_registro=202000251066&data=20200805&tipo=0&formato=PDF](https://registro=202000251066&data=20200805&tipo=0&formato=PDF) Acesso em 20 jul.2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.485.972/SC – Proc. 064110161142. Recorrente: Condomínio Residencial Professora Maria Esther. Recorrido: Caixa Econômica Federal. Rel. Min. Marco Buzzi, DJ 17 jun.2021. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=71308311&tipo_documento=documento&num_registro=201402560460&data=20170509&tipo=0&formato=PDF Acesso em 20 jul.2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 2.059.278/SC – Proc. 50012514420198240038. Recorrente: Residencial Australis Easy Club. Recorrido: Fabio Cizarino Ricardo Junior. Rel. Min. Raul Araújo, Brasília, DJ 12 set.2023. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=191432143&num_registro=202200869885&data=20230912&tipo=5&formato=PDF Acesso em 20 jul.2025.

DIDIER, Júnior Fredie. **Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela**, v.2. 11. ed. Salvador: Juspodivm, 2016.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil: volume único**. 6 ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 5. 18. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**, volume único. 8. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, v. 4; revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. **Execução por quantia certa contra devedor solvente**. Indaiatuba: Foco, 2021.

TARTUCE, Flávio. SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil:** direito das coisas, v. 4. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.