

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE DIREITO
GRADUAÇÃO EM DIREITO

João Pedro Tavares Gomes

Do débito condominial de natureza *propter rem*: a (im)penhorabilidade do bem imóvel gravado em alienação fiduciária

Juiz de Fora

2025

João Pedro Tavares Gomes

Do débito condominial de natureza *propter rem*: a (im)penhorabilidade do bem imóvel gravado em alienação fiduciária

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Márcio Carvalho Faria

Juiz de Fora

2025

Ficha catalográfica elaborada através do programa de geração automática da Biblioteca Universitária da UFJF, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

Gomes, João Pedro Tavares .

Do débito condominial de natureza propter rem : a (im)penhorabilidade do bem imóvel gravado em alienação fiduciária / João Pedro Tavares Gomes. -- 2025.

32 p.

Orientador: Márcio Carvalho Faria

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Direito, 2025.

1. Execução civil. 2. Penhora. 3. Débito condominial. 4. Obrigação propter rem. 5. Alienação fiduciária de bem imóvel. I. Faria, Márcio Carvalho, orient. II. Título.

João Pedro Tavares Gomes

Do débito condominial de natureza *propter rem*: a (im)penhorabilidade do bem imóvel gravado em alienação fiduciária

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito Processual Civil.

Aprovado em 27 de fevereiro de 2025

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Márcio Carvalho Faria - Orientador
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dr. Karol Araújo Durço
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof.^a Dr.^a Regina Lúcia Gonçalves Tavares
Universidade Federal de Juiz de Fora

RESUMO

O presente estudo busca investigar a possibilidade de um imóvel alienado fiduciariamente ser penhorado devido à existência de dívidas condominiais. O objetivo geral da pesquisa funda-se em compreender os institutos jurídicos relacionados às impenhorabilidades, ao caráter *propter rem* do débito condominial e à alienação fiduciária de bem imóvel. Por sua vez, o objetivo específico consiste em analisar o estado da arte em relação ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) acerca do referido tema. A relevância social do trabalho decorre das implicações práticas geradas pela (im)possibilidade da penhora do imóvel alienado fiduciariamente, podendo afetar, de um lado, a sustentabilidade financeira dos condomínios e, de outro, o custo do crédito imobiliário. A metodologia empregada foi a revisão legislativa e doutrinária conjugada com a análise jurisprudencial dos Recursos Especiais n. 2.036.289/RS e n. 2.059.278/SC. Em seguida, foi investigada a faculdade de o condomínio credor promover a penhora dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação fiduciária. Por fim, foi formulada uma sugestão extrajudicial para a resolução da controvérsia.

Palavras-chave: execução civil; penhora; débito condominial; obrigação *propter rem*; alienação fiduciária de bem imóvel.

ABSTRACT

This study aims to investigate the possibility of a property encumbered by fiduciary alienation being subject to attachment due to outstanding condominium debts. The general objective of the research is to understand the legal principles related to exemptions from attachment, the *propter rem* nature of condominium debt, and the fiduciary alienation of real estate. The specific objective, in turn, consists of analyzing the state of the art concerning the understanding of the Superior Court of Justice on this subject. The social relevance of the study arises from the practical implications of the (im)possibility of attaching fiduciary-alienated property, which may, on the one hand, affect the financial sustainability of condominiums and, on the other, impact the cost of mortgage credit. The methodology employed consisted of a legislative and doctrinal review combined with a jurisprudential analysis of Special Appeals Nos. 2.036.289/RS and 2.059.278/SC. Subsequently, the study examined the creditor condominium's ability to initiate the attachment of the fiduciary debtor's rights arising from the fiduciary alienation contract. Finally, an extrajudicial proposal was formulated to resolve the controversy.

Keywords: civil enforcement; attachment; condominium debt; obligation *propter rem*; fiduciary alienation of real estate.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	8
2	A EXECUÇÃO E AS IMPENHORABILIDADES.....	10
3	O DÉBITO CONDOMINIAL COMO OBRIGAÇÃO <i>PROPTER REM</i>.....	12
4	A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.....	15
5	ANÁLISE JURISPRUDENCIAL ACERCA DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM IMÓVEL GRAVADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM RAZÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL.....	17
5.1	CONSIDERAÇÕES SOBRE O RECURSO ESPECIAL N. 2.036.289/RS.....	17
5.2	CONSIDERAÇÕES SOBRE O RECURSO ESPECIAL N. 2.059.278/SC.....	20
6	A PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.....	24
7	CONCLUSÃO.....	26
	REFERÊNCIAS.....	28

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho objetiva investigar o estado da arte em relação ao entendimento do STJ acerca da possibilidade de penhora de imóvel gravado em alienação fiduciária por dívida condominial.

Pretende-se analisar se há uniformidade sobre o tema nas Turmas do STJ, tendo em vista que os Tribunais Superiores representam paradigma para a aplicação da jurisprudência nas instâncias inferiores, o que implica a afetação da segurança jurídica no ordenamento brasileiro¹.

Em relação aos setores de conhecimento, a pesquisa assumiu feição interdisciplinar, aglutinando elementos pertinentes ao Direito Processual Civil, ao Direito Civil e ao Direito Constitucional.

Quanto à estrutura, este trabalho subdivide-se em introdução; aspectos dogmáticos sobre a execução e as impenhorabilidades, a dívida condominial e a alienação fiduciária; análise jurisprudencial dos Recursos Especiais n. 2.036.289/RS e n. 2.059.278/SC; a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia; e, por fim, conclusão.

No que concerne às noções iniciais sobre o tema objeto de pesquisa, compreende-se que as despesas condominiais se caracterizam como obrigações de natureza *propter rem*, isto é, são geradas devido à existência e à manutenção do próprio bem, sendo de responsabilidade do proprietário da unidade imobiliária ou do titular de um dos aspectos da propriedade (Tepedino, 2023).

A alienação fiduciária, por sua vez, tem como característica principal a constituição da propriedade resolúvel, a qual somente será consolidada em nome do devedor fiduciante após o integral adimplemento do mútuo assumido².

Diante de tais conceituações, indaga-se: seria possível subsistir a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais em uma ação executiva, a considerar que o bem encontra-se alienado fiduciariamente em garantia, não integrando o patrimônio do devedor fiduciante?

¹ A uniformização da jurisprudência está intrinsecamente ligada à segurança jurídica, sob a ótica da isonomia material. Se a norma apresenta um único sentido válido, em determinado momento histórico, e os diversos tribunais locais divergem a respeito (vez que o livre convencimento motivado pode ensejar interpretações variadas sobre dada matéria), devem ser convocados os Tribunais de cúpula para que, conhecendo desses dissídios, possam fixar o sentido supostamente correto da norma, a fim de que a interpretação tida por correta seja alvo de uma “uniformidade interpretativa”. (Faria, 2015).

² O alienante (fiduciante) fica investido em um direito expectativo, que corresponde ao direito de recuperar automaticamente a propriedade plena, uma vez verificada a condição resolutiva, que, na relação fiduciária, constitui a própria causa da transmissão subordinada à condição: o alienante será um proprietário sob condição suspensiva, autorizado a praticar os atos conservatórios do seu direito eventual. (Chalhub, 2021).

Ao se firmar uma resposta positiva à questão, privilegia-se o caráter *propter rem* do débito condominial; ao se fixar uma resposta negativa, prefere-se a conservação da alienação fiduciária do imóvel.

Cumprе ressaltar, desde logo, que há divergência no STJ sobre o tema. O Recurso Especial n. 1.929.926/SP, ainda não julgado, foi afetado pela Quarta Turma à Segunda Seção para formar precedente qualificado, embora não repetitivo.

Dessa forma, registra-se que este estudo foi iniciado no mês de setembro de 2024 e encerrado no mês de fevereiro de 2025, de modo que, após o referido período, novos entendimentos jurisprudenciais poderão influenciar as premissas e as conclusões adotadas.

Não obstante, este trabalho pretende desenvolver um estudo crítico dos institutos jurídicos relativos às impenhorabilidades, à dívida condominial e à alienação fiduciária de bem imóvel, à luz da processualística civil executiva.

A justificativa da pesquisa funda-se na possibilidade de se afetar, por um lado, a sustentabilidade financeira dos condomínios e, por outro, o custo do crédito imobiliário.

Por fim, como recorte metodológico, sem descuidar da contribuição doutrinária e da legislação nacional, será realizada uma análise jurisprudencial, utilizando, como espécime, os Recursos Especiais n. 2.036.289/RS e n. 2.059.278/SC.

2 A EXECUÇÃO E AS IMPENHORABILIDADES

A execução funda-se em título executivo de natureza judicial ou extrajudicial. O primeiro pode se formar por meio da atuação jurisdicional derivada de uma ação de conhecimento. O segundo, em regra, forma-se por ato de vontade das partes envolvidas na relação de direito material (Neves, 2023).

A ação executiva regularmente é utilizada como um meio para que o credor alcance o patrimônio do devedor, a fim de satisfazer o crédito oriundo de uma vinculação jurídica prévia, realizando-se, a exemplo, a penhora e a posterior expropriação de bens da parte executada (Rodrigues, 2024).

Sem olvidar a prevalência do princípio da patrimonialidade sobre o da personalidade³, existem ressalvas legais à penhora de bens do devedor para o pagamento de uma dívida, conforme expressa o art. 832 do CPC.

Há hipóteses de impenhorabilidade que objetivam proteger não apenas os direitos patrimoniais do executado, mas, também, interesses sociais e coletivos, como a impossibilidade de penhora dos recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social, na forma do art. 833, inciso IX, do CPC (Faria, 2021).

Por seu turno, inexistente previsão legal quanto à impossibilidade da penhora de imóvel alienado fiduciariamente por dívida condominial. A sistemática processual brasileira adotou o preceito de que a execução deve se desenvolver de acordo com o interesse legítimo do credor, sendo a penhorabilidade patrimonial a regra, a impenhorabilidade, a exceção (Faria, 2021).

José Carlos Barbosa Moreira (2012) e Leonardo Greco (2001) ensinam que impenhoráveis são apenas os bens que a lei taxativamente disciplina, devendo as exceções serem elencadas expressamente no ordenamento jurídico.

Pondera-se, contudo, que, em casos específicos, haverá a necessidade de mitigação do rol dos bens elencados impenhoráveis, para não se permitir, por exemplo, a constrição daqueles de vital importância ao executado (Dinamarco, 2019).

Em uma ação executiva de dívida condominial, cumpre investigar se o imóvel alienado fiduciariamente seria uma exceção à regra da penhorabilidade.

³ A execução é sempre real, nunca pessoal. Não existe, no direito brasileiro, nem em qualquer ordenamento moderno de que se tenha conhecimento, satisfação na pessoa do devedor, como existia na antiga Lei das XII Tábuas. Mesmo a prisão civil de devedor de alimentos não é forma de satisfação de direito, mas mera medida de pressão psicológica (Neves, 2023).

Parte da jurisprudência compreende que o bem em alienação fiduciária pode ser penhorado por despesas condominiais, tendo em vista a sua natureza *propter rem* (Brasil, 2023). Outra parcela, em contrapartida, interpreta que não pode subsistir a penhora, visto que a dívida condominial deve ser adimplida pelo devedor fiduciante, enquanto detiver a posse direta da coisa, usando-se o patrimônio deste para a satisfação do crédito, o que não inclui o imóvel em alienação fiduciária (Brasil, 2023).

A despeito da ausência de previsão normativa e da divergência jurisprudencial, faz-se necessária a análise dos institutos jurídicos relativos à dívida condominial e à alienação fiduciária de bem imóvel.

3 O DÉBITO CONDOMINIAL COMO OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

A obrigação *propter rem* surge quando o titular de uma situação jurídica subjetiva real ou possessória é compelido a satisfazer determinada obrigação associada à coisa (Oliva, 2017). Em razão de o devedor *propter rem* possuir a titularidade do domínio, pouco interessam as suas características pessoais para a satisfação da obrigação, mas, sim, a circunstância jurídica de ele ser o titular do direito real (Miragem, 2021).

Nesse contexto, correlaciona-se o devedor *propter rem* a partir de sua relação com a coisa, vinculando-o ao cumprimento do encargo com todo o seu patrimônio, devido à acessoriedade do direito real a que faz jus (Farias; Rosenthal, 2024).

Anderson Schreiber (2023) entende que a obrigação *propter rem* abrange tanto relações reais quanto obrigacionais, podendo ser compreendida, portanto, como híbrida, eis que, embora esteja vinculada ao bem que lhe originou, possui uma prestação pecuniária como objeto.

A obrigação *propter rem* guarda, ainda, caráter ambulatorial, transmitindo-se automaticamente com a própria coisa, razão pela qual a posição de credor ou de devedor compete a quem, inicial ou sucessivamente, encontre-se em determinada relação com o bem⁴, de forma que, havendo a transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida ao novo adquirente.

Tem-se, como exemplo de obrigação *propter rem*, o dever de o condômino contribuir com as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais (Fachin, 2008), sob pena de ficar sujeito à sanção prevista no art. 1.336, § 1º, do Código Civil (CC).

Especificamente quanto aos débitos condominiais, o caráter da ambulatoriedade é extraído do art. 1.345 do CC (Rosenthal; Netto, 2025), segundo o qual o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, incluindo multas e juros moratórios.

A esse respeito, a natureza *propter rem* das obrigações condominiais cumpre uma função assecuratória, uma vez que proporciona ao credor maior confiabilidade no

⁴ É principalmente a ambulatoriedade, típica das obrigações *propter rem*, que favorece o condomínio na cobrança de seus créditos. Ao serem qualificadas de obrigações reais, as dívidas condominiais passam a aderir a cada unidade imobiliária, transmitindo-se automaticamente ao novo proprietário, em caso de alienação. Com isso, o adquirente da casa ou do apartamento será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais em atraso, assumindo, assim, o passivo deixado pelo alienante (Carnaúba; Reinig, 2018).

recebimento da dívida, dado que o imóvel está vinculado ao seu pagamento, transformando-se o bem, que deu origem ao débito, em uma garantia real⁵.

As taxas condominiais, se inadimplidas, possuem condão para afastar até mesmo a impenhorabilidade do bem de família, conforme previsão expressa do art. 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90. A jurisprudência do STJ pacificou-se no sentido de possibilitar a penhora de imóvel que serve de residência à família do devedor, com o fim de assegurar o pagamento da dívida oriunda das despesas condominiais do próprio bem (Brasil, 2016).

Sob essa premissa, uma das vantagens derivadas do caráter *propter rem* do débito condominial revela-se na possibilidade de o credor promover a penhora do imóvel do devedor para a satisfação de seu crédito, seja por meio do ajuizamento de uma ação de execução de título extrajudicial, seja por meio da fase de cumprimento de sentença, após finda a ação de conhecimento⁶.

Para o ingresso da ação de execução de título executivo extrajudicial, o credor deverá comprovar documentalmente a existência de crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício⁷, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, conforme dispõe o art. 784, inciso X, do CPC. Assim, a petição inicial deverá ser instruída com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias (Neves, 2024).

A execução de título extrajudicial volta-se à proteção mais célere dos demais condôminos adimplentes, os quais necessitam cotizar, temporariamente, entre si, o inadimplemento do condômino devedor, para saldar o pagamento dos funcionários do condomínio e das despesas com água, energia elétrica e manutenção das áreas e dos equipamentos comuns (Câmara, 2023).

Por outro lado, na hipótese de ausência de título executivo extrajudicial, haverá a necessidade de liquidação do débito condominial, possuindo o credor a faculdade de ajuizar

⁵ Nesse sentido: “RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO INFORMADOS NO EDITAL DE PRAÇA. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS PARTICIPANTES POR OUTRO MEIO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. JULGAMENTO: CPC/73. [...] 3. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, estendendo-se, inclusive, ao adquirente da coisa em hasta pública. [...]” (Brasil, 2019).

⁶ Leonardo Greco (2005) discorre que o título executivo é uma garantia de proteção da liberdade humana contra o arbítrio da autoridade, na medida em que sujeita a invasão da esfera de liberdade pessoal e patrimonial do devedor pelo juiz às hipóteses rigorosamente previstas em lei, as quais devem restringir-se às condenações legais resultantes de processos de conhecimento regulares, às confissões de dívida e outros títulos taxativamente instituídos pelo legislador.

⁷ Enunciado 100 da I Jornada de Direito Processual Civil da CJF: “Interpreta-se a expressão condomínio edilício do art. 784, X, do CPC de forma a compreender tanto os condomínios verticais, quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil.”

ação de conhecimento para a formação de título executivo judicial, promovendo-se, em seguida, a fase de cumprimento de sentença, com o intuito de executar a dívida liquidada.

As despesas condominiais, em síntese, podem ser classificadas como obrigações de natureza *propter rem*, na medida em que decorrem diretamente da existência e da conservação do próprio bem imóvel, sendo imputáveis ao proprietário da unidade ou ao titular de algum dos direitos inerentes à propriedade.

Tecidas considerações sobre a natureza jurídica do débito condominial e as formas de o executar, passa-se à apreciação do instituto da alienação fiduciária de bem imóvel.

4 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

A alienação fiduciária de bens imóveis está conceituada no art. 22 da Lei n. 9.514/97, sendo o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel⁸.

A alienação fiduciária forma-se em razão de uma pactuação acessória, firmada por meio de instrumento público ou particular, a partir do qual o devedor fiduciante transfere a propriedade em caráter resolúvel de coisa imóvel para o credor fiduciário, objetivando-se prestar garantia à obrigação assumida (Scavone Junior, 2020).

O credor fiduciário figura como proprietário resolúvel da coisa, tendo em vista que, no caso de integral adimplemento da dívida, consolida-se o bem no patrimônio do devedor fiduciante, tornando-se este seu proprietário definitivo (Bessa, 2023). Logo, o fiduciário não é proprietário pleno, mas titular de um direito sob condição resolutiva⁹.

Orlando Gomes (1975) discorre que a alienação fiduciária em garantia se trata de um negócio translativo vinculado ao obrigacional, com eficácia subordinada ao adimplemento da dívida adquirida pelo fiduciante, contraindo o fiduciário, por sua vez, a obrigação de restituir o bem ao devedor após o pagamento da obrigação, pondo-se termo à propriedade resolúvel. No entanto, se não adimplido o débito, nem purgada a mora, consolida-se a propriedade em favor do credor fiduciário, que ficará responsável pela alienação do imóvel em leilão público (Chalhub, 2021).

O art. 23, § 1º, da Lei n. 9.514/97 estabelece que, seguidamente à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, mediante o registro do contrato que lhe serve de título, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do imóvel.

Na forma do art. 23, § 2º, c/c art. 27, § 8º, ambos da Lei n. 9.514/97, caberá ao fiduciante, possuidor direto, a obrigação de arcar com o pagamento das taxas condominiais existentes sobre o imóvel enquanto se mantiver na posse do bem.

⁸ De acordo com Mateus Bessa (2023), o contrato que disciplina a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel pode ser tipificado como sendo um negócio jurídico bilateral, pois estabelece obrigações para ambas as partes; oneroso, uma vez que as partes assumem encargos econômico-financeiros; solene, na medida em que se faz necessário o registro na matrícula do imóvel alienado fiduciariamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis; e acessório, eis que sempre objetiva a garantir outra situação ou contrato.

⁹ Na definição de Orlando Gomes (1975), não há duas modalidades coexistentes de domínio, mas, inegavelmente, divisa-se, na alienação fiduciária em garantia, uma duplicidade, porquanto, por esse negócio jurídico, o fiduciário adquire uma propriedade limitada, *sub conditionis*, a denominada propriedade resolúvel. Ele passa a ser proprietário sob condição resolutiva e o fiduciante, que a transmitiu, proprietário sob condição suspensiva. Nessa qualidade, o fiduciante não tem propriedade atual do bem transferido, mas simples expectativa de direito, a ser convertida em direito adquirido tão logo pague a dívida.

Sendo assim, uma das principais obrigações do devedor fiduciante é pontualmente adimplir a dívida, que inclui não apenas o principal, mas, igualmente, os encargos e as despesas acessórias, sob pena de os valores a elas correspondentes serem descontados de eventual saldo remanescente que advir da expropriação do bem em leilão (Bessa, 2023).

Destaca-se, ainda, que a criação da Lei 9.514/97 buscou viabilizar um maior ingresso de investimentos no setor imobiliário, dada a previsão de um rito mais célere para a recuperação do crédito no caso de inadimplência (Chulam, 2016).

O Supremo Tribunal Federal (STF), no julgamento do Recurso Extraordinário n. 860.631/SP (Brasil, 2023), reconheceu a compatibilidade entre as garantias constitucionais e a execução extrajudicial dos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel. A Corte ressaltou que a Lei 9.514/97, em seus arts. 26 e 27, dispõe de medidas indutivas ao cumprimento das obrigações contratuais, cuja aplicação pressupõe o consentimento expresso das partes contratantes, sem que haja, necessariamente, a participação do Poder Judiciário.

Conclui-se que a execução extrajudicial, prevista na Lei 9.514/97, buscou preponderantemente atribuir dinamismo ao mercado imobiliário, facilitando a cobrança do crédito concedido aos adquirentes, bem como possibilitando a rápida transmissão do bem para mutuários adimplentes (Chulam, 2019).

Investigadas as peculiaridades do débito condominial e da alienação fiduciária de bem imóvel, passa-se ao exame jurisprudencial de ambos os institutos, de forma conjunta e comparativa, à luz do entendimento do STJ, aferindo-se a (im)possibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente frente à execução da obrigação condominial.

5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL ACERCA DA POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM IMÓVEL GRAVADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM RAZÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL

A obrigação condominial, conforme exposto, assume natureza jurídica *propter rem*, de forma que o imóvel gerador das despesas figura como garantia real para a satisfação do débito inadimplido, agregando-se maior celeridade à execução do valor devido.

Ao passo que a alienação fiduciária de bem imóvel transfere a propriedade resolúvel ao credor fiduciário, incumbindo ao devedor fiduciante, possuidor direto, a obrigação de adimplir o pagamento das taxas condominiais existentes sobre o imóvel, enquanto se mantiver na posse da coisa.

Em caso de inadimplemento da obrigação condominial pelo devedor fiduciante, questiona-se, então, se o imóvel alienado fiduciariamente poderia ser objeto de penhora em razão da natureza *propter rem* do débito exequendo.

A despeito da lacuna legislativa, as turmas de Direito Privado do STJ julgaram o tema, pelo que subsequentemente serão perquiridas as teses firmadas nos acórdãos exarados.

5.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O RECURSO ESPECIAL N. 2.036.289/RS

O Recurso Especial n. 2.036.289/RS (Brasil, 2023), de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, integrante da Terceira Turma, foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ/RS). A ação originária tratava-se de embargos à execução, ajuizada por pessoa natural em face de um condomínio residencial, alegando-se a impossibilidade da penhora de apartamento para o adimplemento de cotas condominiais, uma vez que o imóvel estaria alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pela parte embargante, ao que foi declarada a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente. Por sua vez, em acórdão, o TJ/RS deu provimento à apelação interposta pelo condomínio, autorizando-se a penhora do imóvel que originou a dívida, sob o argumento de que o débito cobrado possui natureza *propter rem*.

Nas razões do recurso especial, a parte embargante sustentou que, na execução intentada contra o devedor fiduciante, não poderia ser penhorado o bem alienado, mas apenas os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia.

Em seu voto, a Ministra Relatora Nancy Andrichi considerou que as despesas condominiais são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, como a posse, o gozo ou a fruição, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio¹⁰.

Asseverou que a regra geral do art. 1.345 do CC foi excepcionada pela Lei n. 10.931/04, a qual introduziu o § 8º no art. 27 da Lei n. 9.514/97, prevendo que o fiduciante responde pelo pagamento das contribuições condominiais na hipótese de alienação fiduciária de coisa imóvel até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse, em caso de inadimplemento contratual pelo devedor fiduciante.

A Ministra Relatora destacou que a Lei n. 13.043/14 introduziu o art. 1.368-B ao CC, prevendo que o credor fiduciário, que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, passará a responder pelo pagamento das despesas condominiais a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do imóvel.

Percebe-se, assim, que as redações do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC, possuem correspondência entre si, uma vez que ambas firmam a responsabilidade do devedor fiduciante pelo adimplemento das cotas condominiais até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitado na posse, protegendo-se os interesses deste à propriedade resolúvel como direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.

A Ministra adotou o entendimento de que prevalece a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais contra o fiduciante, visto que o débito deve ser adimplido por este enquanto detiver a posse direta da coisa, devendo o seu patrimônio ser usado para a satisfação do crédito, não incluído o imóvel alienado fiduciariamente, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, na forma do art. 835, inciso XII, do CPC.

Desse modo, no voto da Ministra Relatora, que foi integralmente acompanhado pelos demais votantes, o acórdão do TJ/RS foi reformado, ao que foram julgados parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, declarando-se a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente, ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

¹⁰ Nessa linha, a Segunda Seção do STJ, em julgamento de recurso repetitivo, firmou a seguinte tese: “o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto” (Brasil, 2015).

Em consonância com o voto da Ministra, Araken de Assis (2010) afirma que a maioria dos atos executivos opera sobre o patrimônio do devedor, excepcionados os bens impenhoráveis, motivo pelo qual o imóvel alienado fiduciariamente, porque não integra o patrimônio do executado, não pode ser objeto de penhora.

Sob essa análise, nota-se que o entendimento firmado no julgamento do Recurso Especial n. 2.036.289/RS baseou-se precipuamente em premissas legais previstas no ordenamento jurídico, de modo que a conclusão adotada pelo acórdão decorre logicamente da redação do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC.

Não obstante a tese fixada pela Terceira Turma, faz-se oportuno enfatizar que a situação jurídica posta a julgamento pode revelar contornos mais complexos à efetiva resolução do litígio.

Leonardo Greco¹¹ afirma que, no exercício da atividade executiva, as decisões que o juiz adotar não devem ser ditadas por critérios de estrita legalidade nem por simples subsunção dos fatos à lei, mas por juízos de conveniência e de oportunidade, que mais se assemelham às de um operador do mercado do que às de um jurista.

Com respaldo no raciocínio de Greco, o juiz da execução, perante o caso concreto, deve primar por sua solução técnica e isonômica, articulando não só as regras entre si, como as ponderando com os princípios presentes no ordenamento jurídico¹².

Destaca-se que o período necessário para quitação de um contrato de alienação fiduciária varie entre 20 (vinte) a 35 (trinta e cinco) anos no Brasil (Banco Central do Brasil, 2023). Durante esse lapso temporal, caso o devedor fiduciante, sem outros bens sujeitos à execução¹³, mantiver-se inadimplente com as despesas condominiais, ocorreria a inoperabilidade financeira do condomínio, o qual teria de se abster de promover a penhora do

¹¹ Primeiramente, é preciso ressaltar que a atividade jurisdicional na execução é inteiramente diversa daquela que o juiz exerce no processo de conhecimento: pouco tem de intelectual; é atividade preponderantemente prática, que atua e modifica o mundo exterior, lidando com pessoas e bens do mundo real, no qual os valores e interesses se apresentam em constante mutação. [...] Também como processo, a execução difere profundamente do processo de conhecimento, sendo inteiramente inadequado tentar aplicar-lhe a teoria geral naquele inspirada. Ainda como processo, a execução não é simplesmente uma relação jurídica entre duas partes, mas dela participam em posições subjetivas muitos outros sujeitos, titulares de interesses próprios, como o arrematante e os credores concorrentes (Greco, 2005).

¹² A respeito do art. 489, § 2º, do CPC, Danilo Meira e Horácio Rodrigues (2015), aludem que o enunciado que estabelece a possibilidade de ponderação de normas deve ser interpretado sistematicamente, isto é, em conjunto com as outras disposições trazidas pelo novo Código e os demais institutos jurídicos já existentes, especialmente aqueles que buscam limitar ainda mais a margem de discricionariedade dos juízes ao exigir fundamentos consistentes nas decisões e maior respeito aos precedentes. Assumindo tal perspectiva, a inclusão da técnica de ponderação de normas colidentes no novo Código não representaria riscos à segurança jurídica dos processos nos quais ela poderia ser usada como fundamento de decisão, mas o seu reforço.

¹³ Leonardo Greco (2005) destaca que a dificuldade de localização dos bens do devedor é um dos maiores obstáculos à eficácia da execução.

bem gerador das dívidas de natureza *propter rem*, de acordo com a tese fixada pela Terceira Turma do STJ, contrariando o princípio da efetividade da tutela executiva (Neves, 2023).

Sob esse contexto, a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente poderia servir de incentivo à inadimplência condominial do fiduciante insolvente, acarretando desfalques econômicos à manutenção dos condomínios, que teriam de aguardar a quitação do contrato de alienação fiduciária para, somente após, promover a penhora e a expropriação do bem, que, à época, poderá ter valor de mercado aquém ao do débito acumulado.

A ampliação da restrição à penhora, nesse caso, contribuiria, também, para que os índices de satisfação da execução, já bastante baixos, reduzam mais. Embora revele-se um argumento consequencialista, os dados recentes colhidos do relatório “Justiça em Números” de 2024¹⁴, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), mostram que a execução é um dos principais gargalos de efetividade do processo brasileiro, constituindo grande parte dos casos em trâmite e a etapa de maior morosidade no Poder Judiciário.

Sucedese, pois, a análise do entendimento da Quarta Turma do STJ acerca da (im)penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente face à execução das despesas condominiais.

5.2 CONSIDERAÇÕES SOBRE O RECURSO ESPECIAL N. 2.059.278/SC

O Recurso Especial n. 2.059.278/SC (Brasil, 2023) teve como Relator para o acórdão o Ministro Raul Araújo, integrante da Quarta Turma, vencido o Ministro Relator Marco Buzzi. Os autos versaram sobre cumprimento de sentença de obrigação de pagar dívidas condominiais inadimplidas, movido por condomínio residencial em face de pessoa natural. O requerente interpôs agravo de instrumento contra decisão proferida por juízo de primeiro grau que indeferiu o pleito de penhora de apartamento para a quitação das despesas condominiais, sob o argumento de o bem estar alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

O Tribunal local negou provimento ao reclamo, defendendo a não admissão da penhora de bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, uma vez que o patrimônio seria pertencente ao credor fiduciário,

¹⁴ Dos 78 milhões de processos pendentes de baixa no primeiro grau de jurisdição, mais da metade se referia à fase de execução (56,5%). Os dados mostram que, apesar de ingressar no Poder Judiciário quase duas vezes mais casos em conhecimento do que em execução, quando observado o acervo, a situação é inversa, considerando que a execução é 36,1% maior. O impacto da execução é significativo principalmente nos segmentos da Justiça Estadual, Federal e Trabalhista, correspondendo a, respectivamente, 55,7%, 40,2%, e 58,3% do acervo total de cada ramo. (Conselho Nacional de Justiça, 2024).

permitindo-se tão somente a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

O condomínio credor, então, interpôs recurso especial, aduzindo dissídio jurisprudencial. Em síntese, arguiu que o imóvel gerador das despesas condominiais, embora alienado fiduciariamente em garantia, poderia ser penhorado, em razão de os débitos exequendos possuírem natureza *propter rem*. Argumentou que a garantia do débito condominial seria assegurada pelo imóvel que o originou, nos termos do verbete sumular n. 478/STJ¹⁵.

Em seu voto, o Ministro Relator Marco Buzzi, vencido, destacou que o devedor fiduciante, na qualidade de possuidor direto, deve ser o responsável pelo pagamento das despesas condominiais, operando-se a determinação do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC. Antes de eventual consolidação de propriedade em favor do credor fiduciário, sustenta o Ministro, não há como lhe transferir a responsabilidade pelos débitos condominiais, porquanto despido dos poderes da plena propriedade, ratificando-se a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente em garantia.

Com entendimento divergente, o Ministro Relator para o acórdão Raul Araújo sustentou que, dada a natureza *propter rem* das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do CC, haveria a necessidade de se promover a citação, na ação de execução, também do credor fiduciário, para que integre a lide, a fim de lhe possibilitar quitar o débito existente e, em ação regressiva, buscar obter do devedor fiduciante o retorno dos valores despendidos.

O Ministro Raul Araújo fundamentou que não se pode cobrir o credor fiduciário de imunidade contra dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer proprietário de imóvel em condomínio edilício. Afirmou que as disposições do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC disciplinam apenas a relação jurídica entre os contratantes, não se sobrepondo aos direitos de terceiros não contratantes, como no caso do condomínio credor. A título comparativo, o Ministro destacou que o art. 23, inciso XII, da Lei 8.245/91, ao dispor que cabe ao locatário pagar as despesas ordinárias de condomínio, não isenta o locador-proprietário de arcar com as dívidas, se o locatário inadimplente não o fizer.

O Ministro Relator para o acórdão expôs que a interpretação outrora dada ao art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97 e ao art. 1.368-B, parágrafo único, do CC, mostra-se equivocada, tendo em vista que possibilita a criação de uma situação antijurídica, na qual o devedor

¹⁵ Verbetes sumular n. 478/STJ: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”.

fiduciante, conquanto quite as prestações do contrato de alienação fiduciária da coisa adquirida, não paga as contribuições condominiais mensais, as quais também não são assumidas pelo credor fiduciário, de forma que a dívida do condômino inadimplente acumula-se mensalmente, sendo imputada, na prática, aos condôminos adimplentes.

Sob esse cenário, tanto o fiduciante quanto o fiduciário se sentiriam confortáveis em não pagar o débito condominial. O primeiro, por saber que o imóvel não será objeto de constrição. O segundo, por receber mensalmente a pecúnia correspondente ao mútuo realizado, não sofrendo importunação no seu direito de propriedade, apesar da existência de débitos pendentes.

Acompanhado pelos demais Ministros, o Ministro Raul Araújo deu provimento ao recurso especial interposto pelo condomínio, adotando, para o caso concreto, a integração de todas as partes na execução, com o intuito de que ocorra a citação do credor fiduciário, oferecendo-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial e, regressivamente, ressarcir-se perante o devedor fiduciante. Caso não ocorresse o pagamento voluntário da dívida condominial pelo fiduciário, o imóvel poderia ser arrematado em praça, sub-rogando-se o credor fiduciário em ação regressiva movida em face do devedor fiduciante¹⁶.

O entendimento construído pela Quarta Turma do STJ no Recurso Especial n. 2.059.278/SC aparenta apresentar proposta jurídica mais adequada para a efetiva resolução do conflito em julgamento, uma vez que foi observada a preferência da obrigação de natureza *propter rem* do débito condominial em oposição à obrigação de natureza contratual da alienação fiduciária, sem descuidar do fiduciário, que não ficará desamparado de seu crédito, na hipótese de, após chamado à relação processual executiva, quitar o débito, visto que poderá cobrá-lo regressivamente do fiduciante.

Nessa circunstância, uma vez quitadas as obrigações condominiais pelo credor fiduciário, os condôminos adimplentes restarão desobrigados do rateio da cota-parte do

¹⁶ O Ministro João Otávio de Noronha ressaltou em seu voto-vogal: “Anoto que o Ministro Antonio Carlos, nas discussões paralelas, faz a seguinte colocação que sensibiliza: imaginemos um prédio em que todos os condôminos fiquem inadimplentes com as contribuições condominiais. Como ficaria se retirarmos, ao fim e ao cabo, a natureza *propter rem* da obrigação que vincula os imóveis? Então, parece-me que a solução para este caso seria a seguinte: penhora-se o imóvel, aliena-se o mesmo e o banco vai se habilitar alegando ter a preferência ao recebimento do crédito; paga-se a obrigação *propter rem* e a sobra é do banco, mas a coisa respondeu ao seu desiderato: pagamento dos impostos e contribuições condominiais pela natureza *propter rem*.” (Brasil, 2023).

devedor fiduciante inadimplente¹⁷, obstando-se, assim, a ocorrência da insustentabilidade financeira dos condomínios.

Flávio Tartuce (2019), em conclusão, acrescenta que é necessário conciliar a regra com o teor do art. 1.345 do CC, o qual ressalta o caráter *propter rem* das dívidas condominiais, estabelecendo que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, não sendo o credor fiduciário o alienante, mas, sim, o proprietário da coisa, devendo responder pelas dívidas condominiais antes mesmo da consolidação da propriedade resolúvel.

Analise-se, subsequentemente, a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária.

¹⁷ Alexandre Freitas Câmara (2023) assevera que nos condomínios edilícios, incumbe aos condôminos o rateio das despesas comuns (art. 1.336, I, do CC). Ocorre com alguma frequência, porém, de algum condômino tornar-se inadimplente, o que sobrecarrega os demais. É que, se um condômino deixa de pagar sua contribuição, os outros acabam por ter de cotizar-se, arcando com o valor necessário para fazer frente às despesas do condomínio. Afinal, se não o fizerem, o condomínio não terá dinheiro suficiente para pagar despesas como as da folha de pagamento de seus funcionários, a conta de consumo de água e de energia elétrica, entre outras. Evidentemente, o não cumprimento de qualquer dessas obrigações trará, para todos os condôminos, estejam ou não inadimplentes com sua obrigação condominial, tremendos transtornos.

6 A PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Dos capítulos anteriores, depreende-se que há divergência no STJ sobre a (im)penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais. Nota-se que a Corte Superior deve primar pela uniformização de sua jurisprudência, com o intuito de promover um cenário decisório mais equitativo, imparcial e previsível, nos termos do art. 926 do CPC¹⁸.

Em que pese a inconformidade jurisprudencial acerca do tema, inexistente controvérsia a respeito da possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia, conforme previsão do art. 835, inciso XII, do CPC¹⁹.

Ao condomínio credor, é facultado ajuizar ação para a cobrança das cotas condominiais de natureza *propter rem*, admitindo-lhe promover a penhora dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação fiduciária. Tais direitos representam montante econômico disponível, cuja aferição deve considerar o valor de mercado do imóvel, do qual será descontada a quantia do saldo devedor e de todos os encargos contratuais (Dantzger, 2010).

Segundo Mauro Antônio Rocha (2018), caberá ao Oficial de Registro averbar a penhora e a posterior arrematação dos direitos penhorados, sem que implique modificação na titularidade do imóvel, instituindo-se uma relação tripartite de interesses.

Ainda que a solução de restringir a penhora promovida pelo condomínio aos direitos contratuais do fiduciante tenha por objetivo conciliar a satisfação dos créditos condominiais e fiduciários incidentes sobre o imóvel, Francisco Eduardo Loureiro (2023) pondera que, na maior parte dos casos, a tentativa de constrição revela-se ineficaz para os organismos condominiais. Isso ocorre em razão de os fiduciantes, frequentemente, tornarem-se inadimplentes logo no início do financiamento, deixando de arcar tanto com as cotas condominiais quanto com as prestações do mútuo, motivo pelo qual em raras oportunidades

¹⁸ Daniel Neves (2023) destaca que a harmonização dos julgados é essencial para um Estado Democrático de Direito, uma vez que tratar as mesmas situações fáticas com a mesma solução jurídica preserva o princípio da isonomia. Além do que, ressalta o autor, a segurança no posicionamento das cortes evita discussões longas e inúteis, permitindo que todos se comportem conforme o Direito.

¹⁹ “RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990. [...] 3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes. [...]” (Brasil, 2018).

surtem interessados em assumir a posição contratual do fiduciante, em especial quando as prestações quitadas mostram-se pouco expressivas.

Francisco Eduardo Loureiro (2023) constata que os condomínios credores continuamente pleiteiam a penhora do direito real de aquisição do fiduciante em ações executivas, apostando que o leilão judicial resultará na arrematação desse direito. Se frustrada a expropriação, mantém-se inalterada a situação fática. Porém, se exitosa, o arrematante sub-roga-se na posição contratual do fiduciante, destinando-se o produto da arrematação ao condomínio para quitação das despesas condominiais, independentemente da anuência do fiduciário, o qual permanecerá na condição de proprietário resolúvel do imóvel.

Enfatiza-se que o valor total a ser pago na arrematação, muitas vezes superior à própria avaliação do bem, acaba por obstar o triunfo da medida. Desse modo, quando frustrada a tentativa de penhora do direito aquisitivo do fiduciante, o condomínio encontra-se sem outros meios efetivos para satisfazer seu crédito, comprometendo sua capacidade de custear as despesas mensais necessárias à manutenção da coisa comum (Loureiro, 2023).

Assim sendo, revela-se a importância de a jurisprudência do STJ ser uniformizada no sentido de possibilitar a penhora do imóvel fiduciariamente alienado em execução de despesas condominiais. A impenhorabilidade do bem, em que pese privilegiar a garantia fiduciária, resulta na desproteção dos condomínios nas ações executivas. O julgamento do Recurso Especial n. 1.929.926/SP, afetado pela Quarta Turma à Segunda Seção para formar precedente, representa uma oportunidade à pacificação da controvérsia. A definição do tema pela Corte Superior poderá trazer maior previsibilidade às execuções condominiais, estabelecendo critérios para a efetividade da cobrança, sem desconsiderar os direitos do credor fiduciário.

7 CONCLUSÃO

O objetivo do presente estudo foi demonstrar, sem pretensão de esgotar o tema, o estado da arte em relação ao entendimento do STJ acerca da possibilidade de penhora de imóvel gravado em alienação fiduciária por dívida condominial. Somado a isso, foram pesquisados os institutos jurídicos relativos às impenhorabilidades, à natureza jurídica do débito condominial e da alienação fiduciária de bem imóvel, a fim de ser traçada uma análise crítica sobre os Recursos Especiais n. 2.036.289/RS e n. 2.059.278/SC.

Extrai-se, a princípio, a necessidade de o STJ, enquanto Corte Superior, uniformizar sua jurisprudência referente ao tema objeto desta pesquisa, mantendo-a íntegra e coerente, com o propósito de garantir uma seara decisória mais igualitária e imparcial. Destaca-se que a pacificação do entendimento jurisprudencial é necessária para o Estado Democrático de Direito, com a finalidade de preservar o princípio da isonomia entre os jurisdicionados, bem como de garantir maior celeridade e eficiência ao julgamento dos processos.

Diante do exposto, a conclusão adotada no Recurso Especial n. 2.036.289/RS impossibilita a penhora do imóvel alienado fiduciariamente na execução de despesas condominiais, uma vez que ao devedor fiduciante incumbiria o pagamento das dívidas enquanto se mantiver na posse da coisa, dada a interpretação literal feita pela Terceira Turma sobre os arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC.

A adesão ao entendimento firmado pela Terceira Turma implicaria a impossibilidade da penhora do imóvel alienado fiduciariamente, acarretando desfalques financeiros, rateio da cota-parte do condômino inadimplente entre condôminos adimplentes e, de forma mais gravosa, insustentabilidade econômica e operacional dos condomínios residenciais. Logo, não se mostra acertada a decisão, eis que a impenhorabilidade do imóvel, neste caso, além de onerar os demais condôminos, servirá de incentivo à inadimplência condominial do fiduciante insolvente.

O Recurso Especial n. 2.059.278/SC, julgado pela Quarta Turma, por seu turno, fixa o entendimento de que haveria a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente devido à natureza *propter rem* do débito condominial. Desse modo, integra-se o fiduciário à execução, possibilitando-lhe quitar a dívida não paga pelo fiduciante, com o intuito de obstar a criação de uma situação antijurídica, na qual nenhum dos contratantes da alienação fiduciária arquem com as despesas condominiais.

A conclusão extraída do acórdão exarado pela Quarta Turma mostra-se mais adequada à solução do caso concreto, tendo em vista que, na hipótese de o fiduciante não

possuir bens suficientes à satisfação da execução, transfere-se ao fiduciário, de forma subsidiária, a responsabilidade pelo adimplemento da obrigação de natureza *propter rem*. Nesse sentido, possibilita-se ao proprietário resolúvel quitar voluntariamente o débito, considerando que, não o fazendo, o bem poderá ser expropriado, de cujo valor apurado em leilão detrai-se a dívida condominial e, após, repassa-se o remanescente ao fiduciário, facultando-lhe cobrar regressivamente do fiduciante o montante decotado.

Para não sobrelevar o custo do crédito imobiliário, evidencia-se que o posicionamento da Quarta Turma do STJ fomentaria a necessidade de as instituições financeiras fortalecerem as cláusulas resolutivas do negócio fiduciário, de modo que o inadimplemento do fiduciante quanto às obrigações condominiais conduziria ao encerramento imediato do contrato e à retomada da propriedade, na forma do art. 22, § 6º, da Lei 9.514/97.

Como sugestão, cita-se a viabilidade de o fiduciário, em comum acordo com o fiduciante, instituir uma cláusula que obrigue este a comprovar o pagamento mensal da taxa condominial perante o setor contábil da instituição financeira mutuante, ao que, não sendo demonstrado o adimplemento, o negócio jurídico restaria rescindido com a retomada do imóvel, independentemente de prévia notificação.

A alternativa acima proposta, contudo, tem aplicabilidade restrita ao campo extrajudicial. Sob essa perspectiva, se após a ciência do inadimplemento das despesas condominiais pelo fiduciante, o fiduciário não diligenciar tempestivamente para promover a rescisão do contrato e a retomada do imóvel, o bem em alienação fiduciária poderá ser objeto de penhora na ação executiva ajuizada pelo condomínio, em conformidade com o entendimento da Quarta Turma do STJ, evitando-se a inoperabilidade do edifício.

Enquanto carece a controvérsia de uniformização jurisprudencial, destaca-se, por fim, que ao condomínio credor é admitido promover a penhora dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação fiduciária, na forma do art. 835, inciso XII, do CPC, para assegurar a execução das obrigações de natureza *propter rem*.

REFERÊNCIAS

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

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Prazo máximo de um financiamento imobiliário**. 30. jan. 2023. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/meubc/faqs/p/prazo-maximo-de-um-financiamento-imobiliario>. Acesso em: 24 jan. 2025.

BESSA, Mateus Castello Branco Almeida. **Alienação fiduciária de bem imóvel: questões processuais**. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2023.

BRASIL. **Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm. Acesso em: 18 fev. 2025.

BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 02 fev. 2025.

BRASIL. **Lei n. 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: 21 out. 2024.

BRASIL. **Lei n. 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: 21 out. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 12 jan. 2025.

BRASIL. **Lei n. 13.043, de 13 de novembro de 2014**. Dispõe sobre os fundos de índice de renda fixa, sobre a responsabilidade tributária na integralização de cotas de fundos ou clubes de investimento por meio da entrega de ativos financeiros, sobre a tributação das operações de empréstimos de ativos financeiros e sobre a isenção de imposto sobre a renda na alienação de ações de empresas pequenas e médias; [...] e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/113043.htm. Acesso em: 13 dez. 2024.

BRASIL. **Lei n. 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. Acesso em: 25 dez. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 860.631/SP**. Rel. Min. Luiz Fux. Julgado em 25-10-2023. Disponível em:
<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4694303>. Acesso em: 14 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **Recurso Especial 1.345.331/RS**. Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Julgado em: 08-04-2015. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201201992764&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 10 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Turma). **Recurso Especial 1.499.170/SP**. Rel. Min. Herman Benjamin. Julgado em: 23-08-2016. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201403032218&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 14 fev. 2025.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 1.523.696/RS**. Rel. Min. Nancy Andrichi. Julgado em: 26-02-2019. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201500702077&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 15 fev. 2025.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 1.677.079/SP**. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Julgado em: 25-09-2018. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201700265385&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 09 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 1.808.154/SP**. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Julgado em: 09-12-2019. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201900987048&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 10 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 1.823.763/SP**. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Julgado em: 04-05-2020. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201901886871&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>. Acesso em: 10 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Rel. Min. Nancy Andrichi, Julgado em 18-04-2023. Disponível em:
<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=185263540&tipo=>. Acesso em: 05 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Rel. Min. Marco Buzzi. Rel. para o acórdão Min. Raul Araújo, Julgado em: 23-05-2023. Disponível em:
https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Consulta Processual**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201929926>. Acesso em: 28 set. 2024.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de Direito Processual Civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

CARNAÚBA, Daniel Amaral; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O regime das obrigações *propter rem* e as despesas condominiais. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 1–47, 2018. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/339/279>. Acesso em: 28 set. 2024.

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

CHULAM, Eduardo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. São Paulo: Almedina, 2019.

CHULAM, Eduardo. **Aspectos processuais na alienação fiduciária de bens imóveis**. Dissertação de Mestrado em Direito — Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números 2024**. Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2025.

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de direito processual civil**. 4. ed. v. 4. São Paulo: Malheiros, 2019.

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

FARIA, Márcio Carvalho. A impenhorabilidade da caderneta de poupança na visão do Superior Tribunal de Justiça. *In*: Teresa Arruda Alvim; Sérgio Luiz Kukina; Pedro Miranda de Oliveira; Alexandre Freire (Org.). **O CPC de 2015 visto pelo STJ**. 1 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021, p. 383-410. Disponível em: file:///C:/Users/tavar/Downloads/A_impenhorabilidade_da_caderneta_de_poup.pdf. Acesso em: 28 set. 2024.

FARIA, Márcio Carvalho. As funções das Cortes Superiores, os recursos excepcionais e a necessária revisão dos parâmetros interpretativos em relação à lealdade processual. **Revista Eletrônica de Direito Processual – REDP**, Rio de Janeiro, v. 16, p. 335-390, 2015. Disponível em: [file:///C:/Users/tavar/Downloads/As_Funcoes_Das_Cortes_Superiores_Os_Recu%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/tavar/Downloads/As_Funcoes_Das_Cortes_Superiores_Os_Recu%20(1).pdf). Acesso em: 01 fev. 2025.

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

GOMES, Orlando. **Alienação fiduciária em garantia**. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. 3ª edição. 1975.

GRECO, Leonardo. **A crise do processo de execução**. Estudos de direito processual. Campos dos Goytacazes: Faculdade de Direito de Campos, 2005.

GRECO, Leonardo. **O processo de execução**. v. 2. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

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.

MEIRA, Danilo Christiano Antunes; RODRIGUES, Horácio Wanderlei. Colisão e ponderação de normas na elaboração do novo Código de Processo Civil. **Revista de Processo**, v. 246, 2015. Disponível em:

https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.246.03.PDF. Acesso em: 29 jan. 2025.

MIRAGEM, Bruno. **Direito Civil - Obrigações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. **O novo processo civil brasileiro**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Código de Processo Civil Comentado**. 9. ed. São Paulo: JusPodivm, 2024.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 15. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023.

OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das obrigações *propter rem*. **Revista de Direito da Cidade**, v. 9, p. 581-602, 2017. Disponível em:

<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/27440/20437>. Acesso em: 05. out. 2024.

ROCHA, Mauro Antônio. Alienação fiduciária de bem imóvel. Do direito real de aquisição como objeto de garantia e de penhora em execução de interesse de terceiros. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 84, p. 463-478, 2018. Disponível em:

<https://irib.org.br/publicacoes/rdi84/pdf.pdf#page=463>. Acesso em: 26 jan. 2025.

RODRIGUES, Marcelo Abelha. **Manual de execução civil**. 8. ed. São Paulo: Foco, 2024.

ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. **Código Civil Comentado**. 6. ed. São Paulo: JusPODIVM, 2025.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

TARTUCE, Flávio. Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia. **Revista Bonijuris**. Curitiba, v. 31, n. 4, 2019.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRA FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: Direitos reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.