

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE DE DIREITO**

**A PENHORABILIDADE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL EM
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

ALEXIA DA SILVA GONÇALVES

**RIO DE JANEIRO
2025**

ALEXIA DA SILVA GONÇALVES

**A PENHORABILIDADE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL EM
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Monografia de final de curso, elaborada do âmbito da graduação em direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do **Prof. Dr. Haroldo Lourenço**.

**RIO DE JANEIRO
2025**

CIP - Catalogação na Publicação

G635p Gonçalves, Alexia da Silva
 A PENHORABILIDADE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS DE
 IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA / Alexia da Silva
 Gonçalves. -- Rio de Janeiro, 2025.
 44 f.

 Orientador: Haroldo de Araújo Lourenço da Silva.
 Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
 Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
 Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2025.

 1. Alienação Fiduciária de bem imóvel. 2. Despesas
 condominiais. 3. Responsabilidade. 4. Obrigação
 propter rem. 5. Penhorabilidade. I. Silva, Haroldo
 de Araújo Lourenço da, orient. II. Título.

A PENHORABILIDADE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Monografia de final de curso, elaborada do âmbito da graduação em direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do **Prof. Dr. Haroldo Lourenço**.

Data da aprovação: 25/06/2025

Banca Examinadora:

Prof. Haroldo de Araujo Lourenço da Silva

Prof. Guikherme Kronenberg Hartmann

Prof. Bruno Garcia Redondo

RIO DE JANEIRO
2025

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que me abriu esta porta e me fez atravessar por ela.

À minha família, pelo amor e apoio incondicionais sem os quais nada disso seria possível.

Ao meu querido amigo Ruan, a quem eu admiro e sou grata por sempre me estender a mão. Obrigada por seu carinho sincero, saiba que sua companhia tornou mais leve esta jornada.

Aos meus amigos Pietro, Carla, Bia, Gustavo, Camille, Mileny, Sheldia e Vinícius, sou grata por ter compartilhado as adrenalinas da vida universitária ao lado de vocês, os levarei para sempre comigo.

Ao meu orientador, professor Haroldo, que generosamente aceitou caminhar comigo até aqui, obrigada por acreditar em mim.

À RJZ Cyrela, pela experiência e pelos aprendizados diários que me serviram de inspiração para a elaboração deste trabalho.

Por fim, à todo o corpo da Faculdade Nacional de Direito, professores, servidores, terceirizados e alunos, a todos que fazem dia à dia a Nacional ser Gloriosa, minha eterna gratidão.

“Não to mandei eu? Esforça-te, e tem bom ânimo; não temas, nem te espantes; porque o Senhor teu Deus é contigo, por onde quer que andares”

(Josué 1:9)

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a possibilidade da penhora de imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais do devedor fiduciante. Para isso, partiu-se de uma breve contextualização histórica do instituto, passando pelo conceito da garantia por alienação fiduciária, seguido pelo entendimento legal, jurisprudencial e doutrinário a respeito da natureza das obrigações condominiais e dos sujeitos responsáveis pelo seu adimplemento no contexto da alienação fiduciária, assim como qual bem poderá ser constrito em caso do inadimplemento de tais obrigações, bem como a jurisprudência formada a respeito do tema e do entendimento recentemente firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). O trabalho conclui que, embora haja fundamentação legal e doutrinária para a responsabilização do devedor fiduciante, se sobressai a proteção aos direitos da coletividade condominial, justificando a constrição do próprio imóvel, conforme recente mudança de entendimento no STJ. Contudo, insta salientar que tal entendimento pode repercutir negativamente no mercado financeiro imobiliário, aumentando os custos do crédito para a população em geral. A pesquisa adota o método dedutivo, com análise bibliográfica e jurisprudencial.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária de bem imóvel. Despesas condominiais. Responsabilidade. Obrigação *propter rem*. Penhorabilidade

ABSTRACT

This paper aims to analyze the possibility of seizing a property transferred in trust for condominium debts of the fiduciary debtor. To this end, we started with a brief historical contextualization of the institute, going through the concept of guarantee by fiduciary alienation, followed by the legal, jurisprudential and doctrinal understanding regarding the nature of condominium obligations and the parties responsible for their fulfillment in the context of fiduciary alienation, as well as which property may be seized in case of non-fulfillment of such obligations, as well as the jurisprudence formed on the subject and the understanding recently established by the Superior Court of Justice. The paper concludes that, although there is legal and doctrinal basis for holding the fiduciary debtor liable, the protection of the rights of the condominium community stands out, justifying the seizure of the property itself, according to a recent change in understanding by the Superior Court of Justice. However, it is important to emphasize that such an understanding may have a negative impact on the real estate financial market, increasing credit costs for the general population. The research adopts the deductive method, with bibliographic and jurisprudential analysis.

Keywords: Fiduciary alienation of real estate. Condominium expenses. Liability. *Obligatio propter rem*. Seizability.

SUMÁRIO

RESUMO	4
ABSTRACT	7
SUMÁRIO	8
INTRODUÇÃO	9
1. DIREITO REAL DE GARANTIA	10
2. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	11
2.1. A Fidúcia no Direito Romano	12
2.2. O Penhor no Direito Germânico	13
2.3. O <i>mortgage</i> e o <i>trust</i> no Direito Inglês.....	13
2.4. A alienação fiduciária no contexto brasileiro	16
3. CONCEITO E NATUREZA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS	19
4. A OBRIGAÇÃO <i>PROPTER REM</i> E AS DÍVIDAS CONDOMINIAIS	22
5. A PENHORABILIDADE DE IMÓVEIS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS	28
5.1. O Atual posicionamento do STJ	34
CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	41

INTRODUÇÃO

Sabe-se que o acesso à moradia é um direito fundamental de prima importância¹ e por essa razão, a adoção de políticas públicas voltadas a este interesse é de extrema necessidade, sobretudo, tendo em conta o atual contexto socioeconômico da população brasileira. Diante dessa importância estratégica, o Estado tem historicamente buscado estruturar mecanismos que incentivem o financiamento habitacional e proporcionem segurança jurídica às operações de crédito imobiliário, visando uma maior amplitude do acesso à moradia. Foi nesse contexto que se instituiu, em 1997, a Lei nº 9.514, cujo escopo principal foi modernizar o sistema de garantias e fomentar o acesso ao crédito por meio da criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e da consolidação da alienação fiduciária de bens imóveis como modalidade de garantia real.

A alienação fiduciária surgiu como resposta à ineficiência das garantias hipotecárias, marcada por execuções judiciais morosas, elevados índices de inadimplência e insegurança jurídica². Ao permitir a transferência da propriedade resolúvel do bem ao credor fiduciário e assegurar a rápida recuperação do crédito mediante leilão extrajudicial, o instituto trouxe maior efetividade à tutela dos direitos do financiador. Em razão de sua eficiência, passou a ser largamente utilizada não apenas em financiamentos habitacionais, mas também em outras operações de crédito, tornando-se a principal forma de garantia real no mercado imobiliário contemporâneo³.

Todavia, a implantação da nova garantia ensejou controvérsias jurídicas ainda não completamente pacificadas, especialmente quanto à definição de responsabilidades entre credor fiduciário e devedor fiduciante. Dentre essas controvérsias, o presente trabalho se debruçou sobre discussão pela *possibilidade de penhora do imóvel dado em alienação fiduciária para a satisfação de débitos condominiais*. A controvérsia gira em torno da colisão entre dois

¹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Art. 6º *São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição*

² COIMBRA, Rodrigo; Wittkind, Ellara Valentini. A livre circulação de trabalhadores e a não discriminação ao igrante na União Europeia: digressões acerca da fraternidade e do reconhecimento nas relações de trabalho. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 20, n. 1, p.224

³ *Ibidem*

interesses juridicamente protegidos: de um lado, o direito do condomínio à preservação de sua saúde financeira — sustentado pelo caráter *propter rem* da obrigação condominial — e, de outro, o direito do credor fiduciário à intangibilidade da garantia que lhe assegura o cumprimento da obrigação principal.

A problemática se acentua diante da ausência de previsão expressa sobre os efeitos da inadimplência condominial no âmbito da alienação fiduciária, sobretudo porque, pela característica singular do instituto, a posse do imóvel permanece com o devedor fiduciante, mas a propriedade resolúvel pertence ao credor. Diante disso, a jurisprudência passou a desempenhar papel central na definição dos limites da responsabilidade patrimonial. Durante anos, o entendimento dos tribunais se divergia, revelando uma evidente instabilidade jurídica a respeito do tema. Contudo, em recente decisão em sede de julgamento repetitivo, o Superior Tribunal de Justiça dirimiu a controvérsia, firmando a tese de que é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente na execução de débitos condominiais.

Dessa forma, o presente trabalho trata-se de um estudo exploratório, que tem por meio metodológico a pesquisa bibliográfica e jurisprudencial. Assim, tem por objetivo, à luz da legislação vigente, da doutrina especializada e da jurisprudência atual, analisar a possibilidade da penhora de imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais do devedor fiduciante, considerando a proteção conferida ao credor fiduciário e os direitos do condomínio, com especial enfoque no entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

1. DIREITO REAL DE GARANTIA

Para melhor compreensão dos temas a seguir abordados, cabe definir preliminarmente do que se tratam os direitos reais de garantia, que não se confundem com os direitos reais propriamente ditos. Segundo Orlando Gomes⁴, o direito real de garantia é o direito pelo qual se confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor do bem aplicado exclusivamente à sua satisfação, ou seja, tem por escopo garantir ao credor o recebimento do débito, por estar vinculado determinado bem pertencente ao devedor ao seu pagamento. Tal

⁴ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. rev. e atual. Por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 349

conceito é fruto de uma evolução histórica, isto porque, se retomarmos aos primórdios da civilização, o devedor respondia com sua própria vida e liberdade pelas suas dívidas.

São quatro as espécies de garantias reais existentes no ordenamento brasileiro: a hipoteca, o penhor, a anticrese e a alienação fiduciária. Todas compartilham atributos comuns essenciais aos direitos reais de garantia, os quais são: a preferência, a sequela e a indivisibilidade.

A respeito da preferência, pode-se dizer que a garantia real possui o condão de conferir preferência sobre os credores comuns do mesmo devedor. Assim, constituída garantia real sobre a dívida, o credor titular do respectivo direito terá privilégio sobre o produto da alienação judicial do bem gravado, devendo ser pago com precedência em relação aos demais credores, afastando-se, portanto, o princípio da *par conditio creditorum* (igualdade entre todos os credores)⁵. Ademais, o vínculo instituído acompanha a coisa, independente das modificações que venha a sofrer em sua titularidade, assegurando ao credor o direito de sequela. Já a indivisibilidade consiste na preservação da integralidade do gravame, ainda que haja o pagamento parcial da obrigação garantida. Ainda, tal característica recai sobre o bem onerado, de modo que eventual divisão da coisa não compromete a eficácia da garantia, salvo disposição expressa em sentido contrário no instrumento constitutivo da garantia ou em sua modificação contratual.

2. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Para uma adequada compreensão inicial da alienação fiduciária em garantia, torna-se necessário abordar a evolução histórica do instituto, em especial o desenvolvimento da propriedade fiduciária.

A origem desse instituto possui raízes milenares, que remontam a diferentes sistemas jurídicos. A começar pela fidúcia no Direito Romano, vinculada à noção de confiança (expressa

⁵ LÔBO, Paulo Luiz Neto. *Direito Civil - Volume 4 - Coisas*. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.p.439.

pelo termo latino *fides*), encontramos também estruturas similares que foram mais tarde desenvolvidas pelo Direito Germânico e pelo Direito Anglo-Saxão, cada qual com características peculiares, moldadas pelas necessidades socioeconômicas de seus respectivos contextos. Assim, inicialmente serão analisadas as modalidades de fidúcia romana, seguidas pelo estudo do penhor germânico e, por fim, dos institutos do *mortgage* e do *trust*, próprios da tradição anglo-saxônica. Esses três sistemas são reconhecidos como os principais precursores históricos do negócio fiduciário moderno⁶.

2.1. A Fidúcia no Direito Romano

Baseada essencialmente na boa-fé, a fidúcia foi grandemente utilizada na era clássica, tendo sido abolida no período Justiniano. Tratava-se de um negócio jurídico pelo qual havia a transferência do bem ou do direito para uma finalidade específica, tendo o adquirente a obrigação de restituí-lo ao alienante após cumprido o propósito pretendido⁷. Segundo Pietro Bonfante, a fidúcia romana era uma convenção por meio da qual uma das partes (fiduciário), recebendo da outra (fiduciante) um bem — por meio da *mancipatio* ou da *in iure cessio* — assumia a obrigação de utilizá-lo para um fim específico e, geralmente, restituí-lo após o cumprimento desse fim⁸.

No Direito Romano, eram duas as espécies de fidúcia: a *fiducia cum amico* e a *fiducia cum creditore*. A primeira, não possuía nenhuma finalidade garantidora, mas consistia em uma transferência de bens a título de confiança, sendo comumente utilizada em situações como ausências prolongadas, guerras ou eventos imprevisíveis, com o objetivo de preservação e administração dos bens⁹. Já a *fiducia cum creditore* detinha caráter assecuratório, pois envolvia a alienação de um bem pelo devedor ao credor, sob a condição de que, efetuado o pagamento dentro de prazo ajustado, o bem seria restituído ao alienante. Pode-se dizer que tais

⁶ BENEDATTI, Andressa. Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2021.p. 21.

⁷ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas. 28. Ed. São Paulo : SaraivaJur.p.635

⁸ BENEDATTI, Andressa, op. cit., p. 23

⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil – Vol. IV*. Atualização de Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.p.377

características se assemelham à retrovenda – *pactum de retro emendo* –, distinguindo-se, todavia, pela ausência da ostensiva faculdade de recompra¹⁰.

Conforme ressalta Pontes de Miranda “o traço em comum dessas duas modalidades era a efetiva transferência do bem, com a ressalva que essa transferência estava condicionada ao cumprimento de algo pactuado entre as partes, sendo, portanto, um ato solene”¹¹. A fidúcia, tinha o cunho de conferir a máxima garantia ao credor, detendo este o próprio domínio da coisa. Assim, é válido destacar que o descumprimento do fiduciário em restituir a coisa, resolvia-se em perdas e danos, pois uma vez transmitido o bem, o fiduciante perdia sua propriedade, não tendo como exercitar ação reivindicatória para fazê-lo retornar a seu patrimônio, ficando, por isso, o devedor fiduciante à mercê dos riscos da insolvência do credor fiduciário¹².

2.2. O Penhor no Direito Germânico

As características da transmissão fiduciária no direito germânico concentram-se no penhor, possuindo este a mesma função econômica da fidúcia no direito romano. No penhor, a transmissão da propriedade tornava-se condicional, isto porque, o devedor, ao transferir ao credor a propriedade da coisa celebrava com este um pacto adjeto. Dessa forma, o negócio jurídico constituía-se em dois instrumentos, a venda pela forma habitual denominada *carta venditionis*, e vinculado a esta, um pacto de restituição da coisa, firmado por um outro documento denominado *contracarta*. Para Martin Wolf, o instituto Germânico se difere do Romano nos seguintes termos “enquanto no sistema romano a alienação era incondicional, só existindo uma obrigação pessoal de restituição sujeita à extinção da dívida, já em direito germânico a coisa era transmitida sob condição resolutiva de pagamento da dívida; assim, pois, cumprida a condição, a propriedade voltava ao alienante, assegurada por efeito da condição resolutiva”¹³.

2.3. O mortgage e o trust no Direito Inglês

¹⁰ Ibidem

¹¹ MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado. Campinas: Bookseller, 2002, p. 430.

¹² AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. (Curso de direito civil; v. 5).p.182

¹³ *Apud* CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.p.45.

O *mortgage* é uma figura do antigo direito inglês que consistia na transmissão da propriedade de um bem móvel (*personal property*) ou imóvel (*real property*) do fiduciante (*feoffor* ou *mortgagor*) ao fiduciário (*feoffee* ou *mortgagee*), com escopo de garantia, celebrado por um rito simbólico (*feoffment*), em analogia à *mancipatio* romana¹⁴.

Embora distantes no tempo e espaço, muitos escritores associam o *mortgage* e a *fiducia cum creditore*, destacando semelhanças quanto à identidade de estrutura, características e finalidade. Isso porque, na concepção originária do *mortgage* o direito de propriedade adquirido pelo fiduciário sobre o bem era ilimitado e pleno.

No processo de evolução do instituto, desabrocharam alguns aspectos peculiares do Direito anglo-saxão: com o cunho de coibir abusos, dada a hipótese do fiduciário permanecer com um bem de valor consideravelmente superior ao da dívida, passou a haver a intervenção da *equity* - atribuída pelo Tribunal de Chancelaria - para modificar uma situação definitiva decorrente da *common law*¹⁵. Surge, assim, neste contexto, a *equity of redemption*, pela qual a Corte confere ao devedor, mesmo depois de vencido o prazo do contrato, o direito de obter a restituição da coisa dentro de um prazo razoável, desde que pagasse a dívida, mais os juros e uma reparação pela mora. Em contrapartida, o credor tinha o direito de pedir à Corte que obrigasse o devedor a exercer a *equity of redemption* dentro do prazo, sob pena de perder definitivamente a propriedade. A fim de evitar esse processo, convencionou-se incluir no *mortgage*, uma cláusula autorizando o credor a vender o bem em caso de falta de pagamento¹⁶.

A partir do período medieval, passa a se consolidar na Inglaterra o instituto do *trust*, que consistia em um negócio jurídico que, baseado na confiança, envolvia três partes: o proprietário dos bens (*settlor of trust*); o administrador dos bens (*trustee*); e o beneficiário (*cestui que trust ou beneficiary*), cujos interesses são administrados pelo trustee. Dessa forma o *trust* se caracteriza quando o *settlor* entrega em confiança certos bens ao *trustee*, para que deles faça uso conforme determinado encargo que lhe tenha sido atribuído. Entretanto, o *trustee* não se configurava apenas como um mero administrador dos bens, mas possuía sua propriedade, podendo, portanto, dispor dos bens conforme a sua consciência. Assim, a confiança empregada

¹⁴ BENEDATTI, Andressa, op. cit., p. 29

¹⁵ BENEDATTI, Andressa, op. cit., p. 30

¹⁶ CHALHUB, Melhim Namem op. cit.p.47

no *trustee* para a restituição do bem ou sua entrega ao *cestui que trust*, não emanava lei ou do direito, mas apenas uma ordem moral de consciência¹⁷.

Com o passar do tempo, a Corte de Chancelaria passa a aplicar, pela *equity*, decisões coercitivas àqueles que negligenciassem o seu dever de restituição dos bens. Neste cenário, o *trustee* torna-se apenas um intermediário, um proprietário provisório. Dessarte, a concepção anglo-saxã contempla a existência de mais de um direito de propriedade sobre a mesma coisa, estabelecendo para tanto um regime de gradação. Com isso, subtrai-se que a propriedade de um bem em *trust* fica atribuída a mais de um titular, tendo o *trustee* a propriedade formal (*legal title*) e o *cestui que trust* a propriedade econômica ou de fruição (*equitable* ou *beneficial title*)¹⁸.

A fim de atender às necessidades advindas com a evolução das relações negociais, o instituto ganhou novos escopos, sendo empregado em diversas situações. Merece destaque aqui *trust receipt*, melhor conceituado nas palavras de Orlando Gomes¹⁹:

“Provém a alienação fiduciária em garantia, segundo alguns escritores, do trust receipt, instituído para financiamento dos revendedores de bens duráveis, que se vendem pelo sistema de floor planning. O revendedor recebe um adiantamento correspondente a parte do custo do bem, que lhe é entregue em confiança, obrigando-se a resgatar a dívida contraída, tão logo venda a mercadoria. O financiador garante-se, com o trust receipt, em virtude de registro do respectivo documento, através do qual os demais credores do revendedor podem saber que as mercadorias (automóveis, aparelhos de televisão, geladeiras) garantem o financiamento, liberando-as à medida que se forem vendendo. A propriedade das mercadorias é transferida ao financiador até o reembolso. mediante entrega do conhecimento de embarque, ficando o revendedor como depositário.”

¹⁷ CHALHUB, Melhim Namem loc.cit.

¹⁸ CHALHUB, Melhim Namem op. cit.p.52

¹⁹ GOMES, Orlando. *Alienação fiduciária em garantia*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 3ª ed.,rev. e ampl., 1972, pp.18/19

Em que pese o *trust receipt* e a alienação fiduciária não se confundirem, sobretudo pela dificuldade de concepção de uma dupla propriedade sobre o mesmo bem no direito brasileiro, Orlando Gomes²⁰, assim como Arnaldo Wald²¹, identificam semelhança entre os institutos, asseverando que ambos são fundamentados no fator confiança, "*porquanto o alienante permanece na posse do bem e se apresenta, aos olhos de todos, como seu proprietário, que está a usá-lo*".

2.4. A alienação fiduciária no contexto brasileiro

A partir da década de 1930, nosso país passou por um processo de industrialização progressiva, caracterizado pela redistribuição da renda nacional e pela ampliação do mercado interno. No entanto, em 1960, esse ciclo de crescimento entrou em forte recessão, quedando na ociosidade do parque industrial. Diante deste cenário, como uma resposta do governo para a retomada do desenvolvimento, surge o mercado de capitais brasileiro, instituído pela Lei nº 4.728/65²² (Lei do Mercado de Capitais) e formado por um conjunto de operações e instituições voltadas à captação e realocação de recursos para finalidades produtivas²³. Com a Lei do Mercado de Capitais, introduz-se a alienação fiduciária em garantia no ordenamento jurídico brasileiro, proposta pelos juristas José Luiz Bulhões Pedreira e George Siqueira durante os debates da reforma financeira empreendida no governo Castello Branco. Inspirada no instituto do *trust receipt* do direito anglo-saxão, o principal objetivo da alienação fiduciária era conferir uma garantia forte ao cumprimento de certa obrigação, permitindo a transferência temporária ao credor do domínio de bem do devedor, estimulando assim o consumo de bens de capital móveis e duráveis, fomentando o mercado financeiro e de capitais e estimulando a distribuição de riquezas²⁴.

Como comentado acima, a alienação fiduciária em garantia destinou-se, inicialmente, apenas à oneração de bens móveis. Passaram-se quase 30 anos até que a garantia fiduciária pudesse ser empregada também à propriedade imobiliária, o que foi motivado pela grave crise

²⁰GOMES, Orlando, loc.cit.

²¹ WALD, Arnaldo. *Algumas considerações a respeito da utilização do "trust" no direito brasileiro*. Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico e Financeiro, Ed. Revista dos Tribunais, n. 99, julho-setembro/1995, p.110.

²² BRASIL. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 15 jul. 1965.

²³ DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 635.

²⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral, volume 4 [livro eletrônico]. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 145.

do setor imobiliário. Instituído em 1964, com o desígnio de favorecer a compra de moradia pela população através do incentivo a concessão de financiamentos imobiliários, o Sistema Financeiro da Habitação logo entrou em crise em decorrência de fatores como a elevada inadimplência, a demora na execução das garantias hipotecárias, o descasamento entre as taxas de captação e remuneração e a insegurança jurídica ocasionada pela judicialização das relações jurídicas²⁵. Tradicionalmente, a garantia hipotecária lastreava as transações do mercado financeiro imobiliário, contudo, somando-se a lentidão dos atos constitutivos da hipoteca e a ordinária intervenção do Poder Judiciário nos processos de execução da garantia, esta mostrou-se ineficaz em atender às demandas do mercado, que carecia de maior fluidez e segurança do crédito. A esse respeito, assinala Viegas de Lima²⁶:

“Dentre os fatores que seguramente influenciaram com esta situação caótica, temos a interferência do Estado nas relações de mercado - como ainda ocorre no sistema Financeiro de Habitação - e a quase total falta de dinâmica nos mecanismo de recuperação do crédito, principalmente em casos de inadimplemento do devedor. Tudo isto em total descompasso com a moderna conceituação de economia de mercado ou de escala”.

Nesse mesmo sentido, Renato Romero Polillo²⁷, nas palavras de Marcelo Terra afirma que a alienação fiduciária mitiga as dificuldades inerentes à execução dos instrumentos tradicionais de garantia, ao proporcionar maior rigor e eficiência na segurança do crédito, *"principalmente devido ao crescente abalo, pelo Poder Judiciário, ao prestígio da hipoteca como fomentador da garantia de crédito."*

É nesta conjuntura jurídico-econômica que o legislador, motivado pela necessidade de fomentar o mercado imobiliário e percebendo a força da alienação fiduciária em garantia, estendeu o conceito do instituto aos bens imóveis. Foi assim instituída a alienação fiduciária de bens imóveis em garantia pela Lei 9514 de 20 de novembro de 1997, que também criou o

²⁵ COIMBRA, Rodrigo; loc.cit.

²⁶ LIMA, Frederico Henrique Viegas de Lima. Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel .2ª ed.2003. Curitiba: Juruá Editora, 2006, p. 31.

²⁷ POLILLO, Renato Romero. Alienação fiduciária de bens imóveis. 2013. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. p. 35

Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e as pessoas que dele fazem parte²⁸. Tal feito logrou êxito em atender aos clamores do setor, conforme observa Patrícia André de Camargo Ferraz²⁹:

“Com a fragilização da hipoteca, enquanto instrumento de garantia para financiamentos voltados para a aquisição da casa própria, o país demandava a criação de um direito de garantia que nos colocasse ao lado dos países desenvolvidos, em termos de observância e fiel cumprimento dos contratos firmados. Já não era mais possível que os contratos celebrados para aquisição de moradia tivessem elevados índices de inadimplência, pois tal situação gerava um risco negocial extremamente alto para os prestamistas, o que os afastava do mercado. A consequência disso, logo se viu, foi a falta de crédito para a população, de modo que mesmo aqueles que honravam suas obrigações passaram a padecer com a escassez de financiamentos imobiliários. Os bons pagadores passaram a pagar, de uma forma de outra, pelos maus pagadores ... Em razão disso, a onda de ajustes para proporcionar o desenvolvimento dos sistema imobiliário se estendeu até o Direito Civil, quando se criou a alienação fiduciária de bens imóveis”.

Nesse contexto, a alienação fiduciária revelou-se instrumento essencial para o dinamismo do setor econômico, sobretudo por viabilizar a concessão de crédito a juros mais baixos, em consonância com as exigências do mercado por maior celeridade e eficiência na liberação e recuperação do crédito inadimplido. Trata-se de um mecanismo eficaz, que permite a constituição e a execução da garantia a um custo reduzido, na medida em que confere ao credor a possibilidade de satisfazer seu crédito por meio da realização de leilão público do bem, em caso de inadimplemento do devedor.

²⁸ VIVIANI, Thiago Torres. *Alienação fiduciária de imóveis: conceito, diferenças entre alienação fiduciária e hipoteca e questões controversas da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis*. São Paulo, 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (LL.M. em Direito dos Contratos) – Pós-Graduação, INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa. p 11.

²⁹ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. As novas oportunidades para o advogado, decorrentes do crescimento imobiliário. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 90, p. 120-127, Mar. 2007, p. 121.

No que tange aos bens imóveis, em razão de suas próprias características intrínsecas, como a fixidez, a necessidade de registro público e a dificuldade de circulação, é notoriamente mais difícil ao devedor frustrar a execução da garantia por meio de expedientes como ocultação, deterioração ou descaracterização do bem, situações que são mais recorrentes em relação a bens móveis, como veículos, obras de arte, joias, entre outros, mesmo quando permanecem na posse do devedor fiduciário. Percebe-se, portanto, que a alienação fiduciária de bem imóvel configura-se como o instrumento de garantia mais eficiente nas operações de financiamento imobiliário, tanto por viabilizar uma recuperação mais célere do crédito inadimplido quanto por facilitar, de forma segura, a sua circulação no mercado. Ademais, a Lei nº 11.481/2007 ampliou o alcance subjetivo e objetivo da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, o diploma legal possibilitou que qualquer pessoa, física ou jurídica, figurasse como fiduciário, não sendo, portanto, uma garantia exclusiva das entidades integrantes do SFI, garantindo assim a generalização do contrato.

Por fim, com o advento da Lei nº 13.043/2014 ficou estabelecido definitivamente que a alienação fiduciária em garantia é a quarta espécie de direito real de garantia, ao lado do penhor, da hipoteca e da anticrese.

3. CONCEITO E NATUREZA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Podemos encontrar na própria Lei 9514/1997, a definição de alienação fiduciária de bem imóvel: “Art. 22. *A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*”³⁰.

Segundo Álvaro Villaça Azevedo³¹ podemos assim conceituá-la: “*A alienação fiduciária de coisa imóvel é contrato de direito das coisas, que cria limitação à propriedade, que é resolúvel e com escopo de garantia. É um direito real especial de garantia, limitado, em princípio, sobre coisa própria*”.

³⁰ BRASIL. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Diário Oficial da União, Poder Executivo, Brasília, DF, 21 de nov. 1997, retificado em 24 de nov. 1997.

³¹ AZEVEDO, Álvaro Villaça, op. cit., p. 201

Distinguindo-se das garantias tradicionais, nas quais o credor apenas grava o bem para cumprimento da obrigação, a alienação fiduciária, caracteriza-se como espécie de negócio jurídico pela qual ocorre a transmissão da propriedade para fins de garantia, ou seja, o devedor transmite a propriedade, passando-a ao credor para que fique com este até que seja satisfeita a obrigação. Desta forma, enquanto as demais formas de garantia constituem um direito real em coisa alheia, para Malhim Namem Chalhub³² a propriedade fiduciária é um direito real em coisa própria. Podemos exemplificar nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior³³:

“[...] Mário adquire imóvel de determinada construtora e o banco ingressa na relação jurídica para financiar a aquisição. Nesse caso, Mário recebe a propriedade da construtora e a transfere, no mesmo ato, ao banco, que, por sua vez, entrega o dinheiro à construtora. Após cumprir a sua obrigação contratual, pagando integralmente o preço, consolida-se, nos termos da lei, a propriedade nas mãos de Mário, ou seja, resolve-se a propriedade do banco credor (fiduciário)”.

Na alienação fiduciária em garantia, há um desdobramento tanto da posse quanto da propriedade. Em relação à posse, por disposição do artigo 23, §1º, da Lei 9.514/97³⁴, o devedor fiduciante permanece com a posse direta do bem, enquanto o credor fiduciário detém a posse indireta. Portanto, uma vez investido na posse direta do imóvel, o devedor-fiduciante pode utilizá-lo e exercer plenamente os direitos inerentes à posse legítima, desde que mantenha-se adimplente com as obrigações contratuais (art. 24, V, da Lei nº 9.514/1997³⁵). Por outro lado, sobre ele também recai o dever de conservar o bem e de arcar com todos os encargos incidentes,

³² CHALHUB, Malhim Namem op. cit.p. 413.

³³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 1049.

³⁴ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Art. 23, § 1º: “Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.” (Incluído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023)

³⁵ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Art. 24, V: “A cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência.” (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023)

como tributos, taxas e, em especial, as contribuições condominiais, conforme dispõe o § 8º do art. 27 da referida lei. Já no tocante ao desdobramento da propriedade, o devedor fiduciante figura como o titular do direito real de aquisição (art. 1.368-B ao Código Civil³⁶) e o credor como titular da propriedade fiduciária resolúvel.

Nota-se que tal modalidade de alienação é marcada pela temporariedade e transitoriedade, pois, a propriedade fiduciária não tem o condão de ser perpétua, mas o credor apenas mantém o bem sobre o seu domínio até que o devedor-fiduciante pague a dívida. Isso, pois, ressalta o caráter resolúvel da propriedade fiduciária, conforme preceitua Melhim Namem Chalhub³⁷:

“Sendo propriedade resolúvel, a propriedade fiduciária tem como traço característico o fato de estar prevista sua extinção no próprio título em que é convencionada sua constituição. Subordina-se a propriedade fiduciária em garantia, assim, à condição decorrente dessa finalidade, daí por que, realizada a condição (pelo pagamento da dívida), reverte em definitivo a propriedade ao devedor-fiduciante, ou, frustrada a condição (pelo inadimplemento do fiduciante), consolida-se a propriedade em nome do credor-fiduciário”.

Nas palavras de Lafayette³⁸ *“por virtude do título de sua constituição, é revogável ou resolúvel, fenômeno este que ocorre quando a causa da aquisição do domínio encerra em si um princípio ou condição resolutiva do mesmo domínio.”*

Em decorrência do caráter resolúvel da propriedade fiduciária, enquanto subsistir a dívida, o imóvel pertence ao patrimônio do credor, configurando-se como garantia real em coisa própria. Contudo, em que pese o domínio do bem pertencer ao credor fiduciário, não há que se confundir com uma propriedade plena da coisa, pois, ademais das limitações de uso e gozo

³⁶ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Art. 1.368-B: *“A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.”* (Incluído pela Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014)

³⁷ CHALHUB, Melhim Namem op. cit.p. 418.

³⁸ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas. Edição Histórica*. Rio de Janeiro. Editora Rio, 1997, v.I, p.113.

trazidas pelo artigo 23 da Lei 9.514/97 mencionado anteriormente, é necessária a compreensão de que a propriedade fiduciária opera em caráter de patrimônio de afetação, não podendo seu titular agir em benefício próprio, senão para finalidade a qual foi instituído, a saber a garantia do crédito. Deste modo, advindo o inadimplemento, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário é temporária, até que este venda o bem extrajudicialmente para satisfação do crédito, assim, o credor jamais terá a propriedade plena do bem, mas somente poderá se utilizar do imóvel para restaurar a sua situação financeira. Destaca-se aqui que a legislação brasileira não admite o pacto comissório, conforme estampado pelo artigo 1.365 do Código Civil “*É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento*”³⁹.

Diante da configuração peculiar na propriedade em alienação fiduciária, enquanto viger o contrato, o bem objeto da garantia permanece protegido da ação dos credores do devedor-fiduciante, uma vez que está fora da esfera patrimonial do devedor. Da mesma forma, por se tratar de uma propriedade resolúvel, o bem também não se sujeita à excussão por dívidas do credor fiduciário, salvo se a consolidação da propriedade em seu nome vier a se efetivar. A titularidade do credor sobre o imóvel, portanto, é limitada pela natureza fiduciária do instituto, não lhe conferindo domínio pleno, mas apenas a propriedade vinculada à finalidade de garantia.

4. A OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* E AS DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Entende-se por obrigação *propter rem* aquela que está vinculada à coisa. Não é consenso na doutrina qual seja a natureza jurídica de tais obrigações, contudo, podemos dizer que obrigação *propter rem*, ou obrigação *in rem scriptae*, está situada em uma zona intermediária entre os direitos reais e os direitos pessoais. Trata-se de obrigação que recai sobre o titular de um direito real — seja o domínio ou outro direito real sobre coisa alheia (*iura in re aliena*), que em virtude exclusivamente dessa condição fica obrigado a satisfazer certa prestação⁴⁰.

Nessa perspectiva, a obrigação *propter rem* caracteriza-se por ser vinculada diretamente à coisa, de modo que acompanha o bem independentemente das eventuais transmissões de

³⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Art. 1.365

⁴⁰ DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 29

titularidade, sendo também chamada de obrigação ambulatória (*ambulat cum domino*). Assim, qualquer que seja o proprietário ou titular do direito real, será, *ipso facto*, devedor da prestação a ela associada⁴¹. Desse modo, a pessoa do devedor é irrelevante, pois o encargo está enraizado na titularidade do bem, e não em um vínculo contratual entre sujeitos determinados.

Carlos Roberto Gonçalves⁴² preceitua que essas obrigações emergem *ex vi legis*, em função da lei, e que embora atreladas a direitos reais, com estes não se confundem, pois, enquanto estes se constituem *ius in re*, ou direitos sobre a coisa, aquelas configuram-se como *ius ad rem*, ou seja, direitos que surgem em razão da coisa, e que irradiam efeitos apenas sobre o titular do direito real correlato.

Portanto, não obstante sua íntima relação com os direitos reais, as obrigações *propter rem* não devem ser vistas como espécies autônomas ou *sui generis* de direito real. Antes, integram o conteúdo do direito real a que se vinculam, assumindo função acessória.

Dentre outras, são obrigações *propter rem* as dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum. O artigo 1.336, I, do Código Civil⁴³, traz como dever primordial aos condôminos o de “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais”. De igual modo dispõe o artigo 1.345⁴⁴: “O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”. Neste sentido, Caio Mário⁴⁵ prescreve: “Os encargos condominiais caracterizam-se como obrigação que, sendo de caráter pessoal, insinua-se como acessória da coisa ou do direito real sobre ela – *obligatio propter rem*”. Assim, responde o proprietário pelos encargos condominiais pois que se constituem em razão da própria unidade. Não obstante, é lícito que sejam adimplidas pelo usuário da unidade (locatário, comodatário etc.) quando assim convencionado.

⁴¹ GOMES, Orlando, op. cit. p.25

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito das coisas. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 680 p. (Direito civil brasileiro, v. 5). p. 39

⁴³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

⁴⁴ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

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

⁴⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva, op. cit., p. 191

Pontua Arnaldo Rizzardo⁴⁶, que o pagamento das despesas condominiais independe da ocupação de fato da unidade, o pagamento será obrigatório, esteja ou não a unidade sendo utilizada, pois as despesas não se destinam apenas a pessoa do titular, mas à unidade em si, no tocante às partes comuns do condomínio. Tal entendimento é amparado na ideia de função social da propriedade inerente à vida comunitária existente no condomínio edilício.

Diante do inadimplemento desta obrigação, cabe ao síndico, em representação ao Condomínio, promover a cobrança judicial dos débitos em atraso (art. 1.348, CC c/c art.12, §2º da Lei 4.591/1964). Para tanto, promover-se-á ação de execução, vez que, conforme disciplinou o Código de Processo Civil de 2015, o crédito decorrente de despesas condominiais, documentalmente comprovado, constitui título executivo extrajudicial (art. 784, X, do CPC).

Já em relação à legitimidade passiva para a cobrança, simploriamente responde o condômino inadimplente com suas obrigações condominiais. Em razão do caráter *propter rem*, a despeito de quem seja o condômino, este responderá pelas despesas de condomínio. Todavia, pertinente se faz a seguinte questão: quem pode ser tratado como condômino?

Embora, à princípio seja o proprietário da unidade autônoma, aquele que consta como tal na matrícula junto ao registro imobiliário, cumpre observar que tal obrigação não se limita exclusivamente à figura do proprietário do bem, mas estende-se àqueles que detenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel, ainda que não o vínculo de propriedade.

Nesse sentido, o termo “condômino” deve ser interpretado de forma ampla, abrangendo também o usufrutuário, o nu-proprietário, o fiduciário, o compromissário comprador, o promitente cessionário do direito de aquisição, bem como qualquer outro sujeito que detenha direito à aquisição das unidades autônomas do edifício.

Tal é o entendimento que se extrai dos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil⁴⁷:

⁴⁶ RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio - RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 273

⁴⁷ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Art. 1.333 e Art.1.334

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

(...)

§2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Conforme exposto anteriormente, o credor fiduciário detém o domínio do imóvel dado em garantia, configurando-se como proprietário legítimo, do outro lado, o devedor fiduciante é considerado como possuidor, uma vez que detém a posse direta do bem, possuindo uma relação de direito material imediato com o imóvel. Assim, ambos são elegíveis à condição de condômino e, portanto, responsáveis, em tese, pelas despesas condominiais.

Contudo, João Nascimento Franco⁴⁸ esclarece que a obrigação de custear proporcionalmente as despesas decorre da existência, de fato, da comunhão sobre o imóvel e da possibilidade de sua utilização. Desse modo, é insuficiente a mera titularidade (seja na condição de usufrutuário, nu-proprietário, fiduciário, compromissário comprador, promitente cessionário de direito à compra, ou qualquer outro titular de direito à aquisição das unidades autônomas do edifício).

À luz desse entendimento depreende-se que recai sobre o fiduciante o dever de arcar com os encargos do imóvel, o qual detém a posse direta do bem, podendo dele usar e fruir

⁴⁸ FRANCO, João Nascimento, Condomínio, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 218.

livremente. Esta também é a lógica fornecida pelo artigo 27, § 8º, da Lei da Alienação Fiduciária⁴⁹:

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

No mesmo sentido, dispõe o artigo 1.368-B Código Civil⁵⁰:

“Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”.

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (Incluído pela lei 13.043, de 2014) ”.

A justificativa jurídica dessa atribuição, segundo Melhim Namem Chalhuh⁵¹, repousa no princípio da comutatividade, segundo o qual incumbe ao beneficiário da fruição do bem arcar com os encargos a ele inerentes. A situação possessória do fiduciante guarda semelhança com a do usufrutuário, do titular do direito de uso ou de habitação, figuras às quais o Código

⁴⁹ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Art.27,§8º

⁵⁰ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Art. 1.368-B

⁵¹ CHALHUB, Melhim Namem op. cit.p. 447

Civil atribui a responsabilidade pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a posse ou o rendimento da coisa usufruída (arts. 1.403, 1.413 e 1.416).

Com efeito, compete ao devedor fiduciante a responsabilidade pelo adimplemento das contribuições condominiais até o momento em que o credor fiduciário seja efetivamente imitado na posse do imóvel. Isso porque, conforme anota Rubens Carmo Elias Filho⁵² inexistente solidariedade entre as partes — credor fiduciário e devedor fiduciante —, razão pela qual, enquanto vigente o regime da alienação fiduciária, não se justifica a inclusão do credor fiduciário no polo passivo da demanda.

No entanto, apesar da clara disposição legal, merece destaque o entendimento divergente existente na doutrina, conforme apontam André Abelha e Alexandre Junqueira Gomide⁵³ ao citarem Flávio Tartuce, *in verbis*:

*"[...] entendo que é preciso conciliar a regra com o teor do sempre citado art. 1.345 do Código Civil, que, ao ressaltar o caráter propter rem das dívidas condominiais, estabelece que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. Na verdade, o credor fiduciário não é alienante, mas o próprio dono da coisa, devendo responder pelas dívidas condominiais já originalmente, ou seja, antes mesmo da consolidação da propriedade"*⁵⁴.

Com as vênias ao nobre jurista, em suma, o entendimento majoritário na doutrina é pela responsabilidade do devedor fiduciante sobre as despesas condominiais.

⁵² ELIAS Filho, Rubens Carmo. Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual. São Paulo: Atlas, 2025. p. 254

⁵³ ABELHA, André; GOMIDE, Alexandre Junqueira. O credor fiduciário responde pelas dívidas condominiais incidente sobre o imóvel objeto da garantia? [S.l.], 17 out. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/313176/o-credor-fiduciario-responde-pelas-dividas-condominiais-incidentes-sobre-o-imovel-objeto-da-garantia> . Acesso em 23 abr. 2025

⁵⁴ TARTUCE, Flávio. Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia. Revista Bonijuris. Ano 31. Nº 659, Ago/Set 2019. p. 261 a 282

Até então, a jurisprudência também se filiava a essa corrente. É o que se extrai da decisão da Terceira Turma do STJ no julgamento do Resp 2.036.289/RS⁵⁵, julgado em 18/04/2023, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a qual veicula que a partir da leitura harmônica dos do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, é contundente dizer que *“O objetivo da norma é, portanto, proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito”*: No mesmo sentido, encontramos também os Resp 1.696.038/SP, 3ª Turma, DJe 3/9/2018 e REsp 1.731.735/SP, 3ª Turma, DJe 22/11/2018, ratificando a postura do Tribunal de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel, como se verá melhor adiante.

Malgrado o entendimento da egrégia Terceira Turma, o tema tem sido objeto de divergência na Corte Superior. Se, de um lado, ostentam-se os interesses do credor fiduciário, que possui o imóvel como mero patrimônio de afetação, a título de garantia, de outro, pesam os direitos do Condomínio — que representa a coletividade de fato dos sujeitos em copropriedade — titular de um crédito próprio do imóvel. A polêmica disputa é o que se passa a discutir adiante.

5. A PENHORABILIDADE DE IMÓVEIS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Uma vez intimado o devedor a pagar os débitos condominiais em ação judicial, caso não cumpra com o mandamento, cabe ao condomínio requerer ao juízo atos de constrição ao patrimônio deste, para que forçosamente venha a reaver seu crédito. Ocorre que para além dos demais bens do devedor, em razão da natureza propter rem das despesas condominiais, como já demonstrado anteriormente, o próprio imóvel pode ser penhorado para a satisfação dos créditos condominiais. Todavia, há de se discutir a possibilidade de penhorar um imóvel em alienação fiduciária, visto que em razão do contrato, este não integra a esfera patrimonial do devedor.

⁵⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.036.289 - RS (2022/0344164-7)**. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Julgado em: 18 abr. 2023.

A esse respeito, levando em consideração a previsão legal de que o devedor fiduciante é o responsável pelas eventuais despesas e encargos incidentes sobre o imóvel, o entendimento que se consolidava na jurisprudência era no sentido de que nos casos de execução por dívidas condominiais, apenas seria possível a penhora dos direitos aquisitivos do devedor. Tal entendimento pauta-se na interpretação das disposições legais, que mitigam a natureza da obrigação *propter rem* e passa a vinculá-la à pessoa do devedor⁵⁶.

Temos nesse sentido o julgamento do Resp 2.036.289/RS, o qual declarou a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição. O voto da relatora Ministra Nancy Andrighi afastou o caráter *propter rem* da obrigação e destacou a impossibilidade da penhora do imóvel, que não integra o patrimônio do devedor, tese que foi acompanhada pelos Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro. Nas palavras de Nancy Andrighi:

“Todavia, como visto, apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002.

Com efeito, de acordo com esses dispositivos, o devedor fiduciante é quem responde pelas despesas condominiais, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, por consequência, o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

Não obstante, todos os bens e direitos que integram o patrimônio do devedor fiduciante respondem pela satisfação da

⁵⁶ ZAULI, G. A. (2023). The Controversial Issue of Liability for Condominium Expenses in Relation to Properties Encumbered with Fiduciary Guarantees and Its Effects on the Brazilian Real Estat Credit Market. Beijing Law Review, 14, p.1652-1659.

*dívida condominial, no qual não está incluído o imóvel, mas está o direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária (art. 1.368-B, caput, do CC/2002), que pode ser penhorado, por expressa autorização legal, no art. 835, XII, do CPC/2015”.*⁵⁷

Tal já era o entendimento da Quinta Turma no julgado do REsp 679.821/DF, DJ 17/12/2004, sob a relatoria do Ministro Felix Fisher que assevera em seu voto *"O bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos"*. A ministra Maria Isabel Gallotti também emanou o mesmo raciocínio no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial 644.018-SP⁵⁸ julgado em 02-06-2016, dispondo que *"Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária"*. Na mesma linha podemos citar, entre outros, o AgInt no REsp 1.808.154/SP, 3ª Turma, DJe 12/12/2019 e AgInt no REsp 1.823.763/SP, 3ª Turma, DJe 8/5/2020.

Não há dúvidas sobre a possibilidade de penhora dos direitos do devedor fiduciante, conforme dispõe o artigo 835, XII, do CPC. Pontes de Miranda ressalta que os direitos derivados de negócios a prazo ou sob condição podem ser arrestados, penhorados ou entrarem em massa concursal, isso porque, como direitos expectativos, integram o patrimônio do expectante (aqui, devedor-fiduciante). Sérgio Jacomino, invocado por Melhim Namen Chalhub, preceitua que o devedor fiduciante é titular de um direito real de aquisição (art. 1.368-B do CC/2002) subordinado a condição suspensiva, cujo objeto pode recair sobre bens móveis, imóveis ou, ainda, direitos creditórios. Ressalta Jacomino a ostensividade do conteúdo econômico de tais direitos, que, tratando-se de direito atual e disponível, é suscetível de cessão, conforme dispõe o art. 29 da Lei 9.514/97, e portanto, por lógica analogia, podem ser também objeto de constrição judicial e consequente alienação forçosa. Sob a mesma ótica, Cezar Peluso salienta *"A primeira observação é a de que se o devedor fiduciante é titular de direito real de*

⁵⁷BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.036.289 – RS**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 18 abr. 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 20 abr. 2023

⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial. Processo civil. Alienação fiduciária em garantia. Direitos aquisitivos. Penhora. Possibilidade. Imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida. Pagamento de débito condominial. Exceção à impenhorabilidade**. Julgado em: 15 set. 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 15 set. 2023

aquisição, atual e de valor econômico, pode tal direito ser penhorado pelos demais credores em geral, e em especial pelos credores de despesas geradas pelo próprio bem"⁵⁹. Em complemento, Chalhoub ensina:

*“Nesse caso, o objeto da penhora será o direito de aquisição do domínio, isto é, o direito que tem o devedor-fiduciante de ser investido na propriedade plena do bem, desde que efetive o pagamento da dívida que o onera. Assim, cogitando-se de penhorar os direitos do devedor-fiduciante, o objeto da penhora não será a propriedade, que ele ainda não tem, mas tão somente os direitos aquisitivos.”*⁶⁰

Assim, aquele que arremata os direitos aquisitivos em hasta pública, passa a figurar como fiduciante, respondendo pelo saldo devedor do contrato.

Conforme exposto acima, o entendimento do STJ durante muitos anos foi pela impossibilidade da penhora do imóvel alienado fiduciariamente por despesas condominiais do devedor fiduciante. Não obstante, um entendimento contrário foi despontado no julgamento do Resp 2.059.278/SC⁶¹, pela Quarta Turma recursal. O julgado inaugurou uma reviravolta na jurisprudência até então consolidada do Tribunal.

No caso em tela, o devedor fiduciante deixou de pagar as cotas condominiais relativas ao imóvel alienado fiduciariamente, embora estivesse adimplente com o contrato. Diante disso, o condomínio ajuizou ação de cobrança e, após tentativa frustrada de penhora de valores, requereu a penhora do próprio imóvel. O Tribunal de Justiça de Santa Catarina indeferiu a penhora do bem, autorizando apenas a constrição dos direitos aquisitivos do devedor, com base na jurisprudência então pacificada do STJ. Irresignado, o condomínio interpôs recurso especial, sustentando que, por se tratar de obrigação *propter rem*, o imóvel deveria responder pelas cotas

⁵⁹ PELUSO, Cezar. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. Santana de Parnaíba: Manole, 2023. p. 1386.

⁶⁰ CHALHUB, Melhim Namen. Penhora dos direitos do fiduciário e do fiduciante. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, [s.d.]. Disponível em: <https://irib.org.br/obras/penhora-dos-direitos-do-fiduciario-e-do-fiduciante>. Acesso em: 24/05/2025

⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.059.278 – SC**. Relator: Ministro Raul Araújo. Segunda Seção. Julgado em: 23 mai. 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 23 mai. 2023

condominiais, ainda que alienado fiduciariamente. O julgamento se deu com divergência na Turma recursal, como se expõe adiante.

O Ministro relator Marco Buzzi, em voto vencido, seguiu o entendimento até então consolidado da Corte, ponderando que, em que pese a natureza ambulatoria da obrigação *propter rem*, a qual permite a constrição do próprio imóvel para saldar a dívida originária da coisa em prestígio do interesse da coletividade dos condôminos, a regra comporta exceções, dentre as quais, situa-se a condição do bem em alienação fiduciária.

O Ministro impõe ainda destaque ao escopo da garantia real:

“Ademais, grosso modo, afigura-se incompatível, no sistema da alienação fiduciária, que o mesmo imóvel se preste como garantia da integralidade da operação de financiamento (de que decorreu a alienação fiduciária) e, ao mesmo tempo, e da mesma forma, garanta outros débitos.

Nesse quadro fático-normativo, as eventuais garantias reais (hipotecárias e pignoratícias) visam a conferir uma maior proteção ao crédito e ao próprio sistema econômico-financeiro sobre o qual lastreada a concessão de mútuo/empréstimo/financiamento, não tendo como proposição, tal como aventado pela recorrente, apenas conferir ao credor (quando esse for o próprio exequente, hipótese não verificada no caso) a possibilidade de obter seu crédito pela via da excussão de tais garantias.

Assim, não sendo o condomínio o exequente de crédito sobre o qual conferida originariamente a garantia real ou, como no caso, a alienação fiduciária, não pode se valer de tal normativo (§ 3º do artigo 835 do CPC/15) para fins de satisfazer o crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais”.

Assim, em seus fundamentos, Buzzi ressalta que a tese apresentada repercute em forte impacto no âmbito socioeconômico do país em vista aos resultados positivos da alienação

fiduciária no sistema de financiamento imobiliário, buscando assim equilibrar a manutenção da integridade do instituto e ao mesmo tempo resguardando o crédito do condomínio, ante a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária.

Abrindo divergência - em voto vencedor - o Ministro Raul Araújo defendeu que o caráter propter rem das despesas condominiais prevalece sobre os direitos do credor fiduciário e que o afastamento do imóvel garantido do patrimônio do devedor conferiria direitos de propriedade ao credor fiduciário superiores àqueles do devedor fiduciante, o que não alcança respaldo legal. Versa o Ministro:

“A razão para tanto está em que não se pode cobrir o credor fiduciário de imunidade contra dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer proprietário. Quer dizer, o proprietário fiduciário não é um proprietário especial, detentor de maiores direitos do que o proprietário comum de imóvel em condomínio edilício”.

Em seu voto, Raul Araújo preceitua que no procedimento deverá se promover a citação do credor fiduciário para integrar a lide na ação de execução das cotas condominiais, facultando a este a oportunidade de quitar o débito existente, cabendo o direito de regresso em ação própria contra o devedor fiduciante a fim de reaver os valores. Ademais, o Ministro pondera pelo direito dos demais condôminos, uma vez que se as despesas do imóvel não forem pagas pelo devedor fiduciante nem pelo credor fiduciário, serão suportadas pela coletividade do condomínio edilício. Assim, em tese a imunidade da propriedade fiduciária colocaria em posição confortável tanto o devedor quanto o credor fiduciário, que estariam escudados pela impossibilidade de perda do bem.

Nas mesmas razões, seguiu em vogal o Ministro João Otávio de Noronha que ratificou: *“O que não pode é uma natureza contratual subtrair a natureza decorrente da lei, qual seja, a natureza propter rem, ou seja, de garantia aderente do imóvel ao condomínio”.*

Em contraposição à interpretação feita pela lma. Mtra. Nancy Andrigui no Resp 2.036.289/RS visto anteriormente, Noronha, em suas razões, interpreta a disposição do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997:

“Quando o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 diz que responde o fiduciante pelo pagamento de impostos, taxas e contribuições condominiais, está apenas definindo quem tem a responsabilidade primeira do pagamento, quem é o responsável; mas, se outro paga, terá o direito assegurado de se ressarcir. Porém, a responsabilidade definida, com a devida vênia, no § 8º do art. 27 da mencionada lei, não retira a natureza propter rem da obrigação. E não se pode falar em obrigação propter rem se o bem não pode ser excutido, porque deixou de garantir aquilo que era sua principal finalidade. ”

Nestes termos, a Quarta Turma acolheu a tese, dando provimento ao Recurso Especial interposto pelo Condomínio, reconhecendo a possibilidade de penhora do imóvel nesse contexto.

5.1. O Atual posicionamento do STJ

Tamanha era a divergência na Corte Superior, com as posições antagônicas das Terceira e Quarta Turmas, que em 21/06/2024, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, afetou os Recursos Especiais REsp 1874133/SP e REsp 1883871/SP como paradigmas da controvérsia em sede de demandas repetitivas descrita no Tema 1266, em que a Questão submetida a julgamento é “definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial”⁶².

⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Boletim de Precedentes*. Ano 8, n. 121, 1º jun. 2024 a 30 jun. 2024. Brasília, 9 jul. 2024. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/processo/precedentes/2024/121_boletim_precedentes_stj_20240709.pdf. Acesso em: 31/05/2025

O Ministro João Carlos de Noronha, relator do Resp 1883871/SP⁶³, em seu voto pela proposta de afetação do recurso, ressalta a característica multitudinária da controvérsia e o relevante impacto social, visto que a temática era objeto de divergência em diferentes Estados e também no STJ. Segundo o Ministro, já existiam no STJ 50 acórdãos e 507 decisões monocráticas proferidas por Ministros da Terceira e da Quarta Turmas acerca da controvérsia e elenca:

“Registre-se que o entendimento da Terceira Turma do STJ firmou-se no sentido da impossibilidade de penhora de imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressaltando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Confirmam-se precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023; REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023. Contudo, recentemente, a Quarta Turma do STJ tem decidido que é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial. Nesse sentido, os seguintes acórdãos: REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023; e AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024. Vejam-se também estas decisões unipessoais: REsp n. 2.137.690/SC, Ministro Raul Araújo, DJe de 2/5/2024; REsp n. 2.110.356/SC, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 21/12/20”.

⁶³ PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL. 1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial. 2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ. Julgado em 18/06/2024

Em decisão apertada, a tese vencedora contou com 5 votos contra 4. Colocando um fim a divergência, a Segunda Seção decidiu que é possível que imóveis alienados fiduciariamente sejam penhorados por dívidas de condomínio. Percebe-se que o resultado foi acirrado e dividiu opiniões, sobretudo pelo grande impacto da decisão na esfera socioeconômica. O julgamento alcançou grande repercussão e teve a participação de representantes de ambas as frentes. Na condição de *amicus curiae* participaram, entre outros, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) e a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, representadas por ninguém menos que os advogados Melhim Namem Chalhub e Rubens Carmo Elias Filho, respectivamente. A intervenção foi solicitada pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira, relator do Resp 1929926/SP, também julgado na oportunidade. Para o ministro, a manifestação das entidades interessadas é fundamental por tratar-se o tema de relevante questão de direito com repercussão social⁶⁴.

O Ministro Antônio Carlos Ferreira votou pelo reconhecimento da impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente. Acompanharam a tese vencida os Ministros Marco Buzzi, Nancy Andrigli e Humberto Martins.

Em seu voto, o Ministro relator sustenta que a penhora do imóvel pelas dívidas condominiais representa uma verdadeira expropriação do credor fiduciário, isto porque, imputa-se ao credor responder com seu próprio patrimônio por dívida do devedor, tendo em vista que, com a constituição da alienação fiduciária, o bem passa a não mais pertencer à esfera patrimonial do devedor, mas sim, do fiduciário. Antônio Carlos Ferreira pontua o escopo especial da garantia fiduciária, pelo qual o credor passa a possuir a propriedade resolúvel do bem, ainda que limitada à destinação da garantia, enquanto ao devedor é atribuído um direito real de aquisição. Continuando suas razões, o ministro elucida que a obrigação condominial cede espaço à garantia formada contratualmente:

É certo que, como afirmado antes, as obrigações propter rem constituem garantia geral de conservação da coisa que integra seu objeto. Porém, essa garantia geral cede espaço à afetação do bem à garantia de uma obrigação mediante a

⁶⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial. Ação de cobrança de contribuições condominiais. Cumprimento de sentença. Natureza propter rem do crédito. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Penhora do imóvel. Possibilidade. Recurso especial improvido.** Relator: Ministro Raul Araújo. Segunda Seção. Julgado em: 12 mar. 2025. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 12 mar. 2025

transferência da propriedade resolúvel ao devedor. Por não constituírem formas equivalentes de garantia – porquanto uma de ordem geral e outra específica e concretamente constituída – não tem aqui aplicabilidade o critério de precedência temporal das garantias, pela qual prevaleceria aquela constituída em primeiro lugar.

Nesta mesma linha, são os argumentos em defesa da vertente vencida. Melhim Namem Chalhub, representando a ABECIP, destaca que o credor fiduciário não possui os requisitos que o habilitem a figurar no polo passivo da execução, uma vez que detém unicamente os direitos de sequela e de preferência, limitando-se a satisfazer seu crédito com o produto da alienação do bem dado em garantia.

Dessa forma, a possibilidade de perda do imóvel acaba por dismantelar o instituto da garantia fiduciária, transmitindo ao credor a responsabilidade pelas dívidas do devedor fiduciante. Assim, embora o direito real de aquisição detenha valor econômico e seja suscetível de constrição judicial para satisfação de obrigações do devedor fiduciante, a propriedade do bem, transferida ao credor fiduciário a título de garantia, não pode ser objeto de penhora para o adimplemento de dívidas condominiais.

De outro lado, inaugurando a divergência em voto vencedor, o Ministro Raul Araújo, a quem coube a relatoria do acórdão, ressaltou que a instituição financeira, possuindo a propriedade resolúvel do bem, figura como condômina em última instância, e portanto, responsável pelos débitos condominiais. O Ministro pondera que de fato não se admite a penhora de um bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, todavia, tal não se aplica quando o credor é o condomínio, tratando-se de débitos condominiais. Em sua análise, o Ministro diz ser descabido conferir ao credor fiduciário uma imunidade contra dívida condominial e destaca que os riscos do negócio não podem ser transferidos para terceiros estranhos às relações contratuais, quer sejam o Condomínio edilício e os demais condôminos. Para o Ministro, impedir a penhora do imóvel é instigar a inadimplência do devedor fiduciante. Nas palavras do ministro:

Acrescente-se que, num mesmo condomínio edilício residencial poderá haver mais de um apartamento igualmente financiado por contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, com devedores fiduciantes igualmente estimulados a também tornarem-se inadimplentes para com as despesas condominiais.

Ademais, pesa-se a questão social nos condomínios edilícios, quanto maior a inadimplência nas unidades, mais gravosa fica a situação para os demais condôminos, situação que pesa ainda mais em um cenário onde em um mesmo condomínio grande parte das unidades edilícias possuem financiamento bancário, a exemplo dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Para o advogado Rubens Carmo Elias Filho, representante da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, como mencionado anteriormente, o pagamento da taxa condominial merece a atenção das financiadoras, vez que a taxa é usada na manutenção do imóvel e assim, na preservação da própria garantia real⁶⁵.

O entendimento firmado, afasta a mera possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, registrando a “*falta de atratividade na possibilidade de penhora*” dos mesmos, que a mercê de um direito eventual futuro, dificilmente encontraria interessado.

Como solução para as financiadoras, o voto vencedor propõe integrar todas as partes na execução, oportunizando ao banco quitar o débito condominial para não ter o imóvel levado à hasta pública e posteriormente realizar cobrança regressiva em face do possuidor direto (o devedor fiduciante), havendo assim, o reconhecimento do credor proprietário perante o condomínio edilício. Propôs ainda, que os bancos estabelecessem em contrato, cláusula resolutiva em caso de atraso das verbas condominiais.

O voto do Ministro Raul Araújo foi acompanhado pelos Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha, formando a maioria e decidindo

⁶⁵ VITAL, Danilo. Posição do STJ sobre penhora de imóveis com alienação deve encarecer crédito imobiliário. *Consultor Jurídico*, 17 mar. 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-mar-17/posicao-do-stj-sobre-penhora-de-imoveis-com-alienacao-deve-encarecer-credito-imobiliario/>. Acesso em: 25/04/2025

assim por reconhecer a possibilidade de penhora de imóvel por dívida condominial em alienação fiduciária.

Não obstante, a possibilidade de penhora do imóvel para salvaguardar os direitos do Condomínio, a decisão proferida pela Suprema Corte introduziu um novo fator de risco nas operações de crédito imobiliário. Tal entendimento pode repercutir negativamente no mercado financeiro imobiliário, uma vez que o custo do crédito tenderá a aumentar diante da possibilidade do perecimento da garantia real que constitui o negócio.

Diversos juristas têm opinado a respeito deste cenário entendendo que na prática, a tendência é que o crédito imobiliário se torne mais oneroso. O julgamento defendeu que a inadimplência condominial poderia ser prevista contratualmente como hipótese de resolução do pacto fiduciário. Desse modo, os contratos de financiamento tendem a ser revistos para incluir cláusulas que autorizem a rescisão em caso de inadimplência condominial. Nos contratos em vigor, entretanto, eventuais prejuízos devem ser absorvidos pelas instituições financeiras, que poderão repassar esse custo ao consumidor por meio do aumento nas taxas futuras. Dessa forma, a decisão do STJ é preocupante, pois fragiliza a segurança jurídica da garantia fiduciária, além de gerar aumento no custo do crédito e dificultar o acesso ao financiamento.

CONCLUSÃO

Com a difícil missão de equilibrar dois interesses legítimos e sensíveis, em que, de um lado, o direito do condomínio à satisfação dos créditos condominiais, essenciais à manutenção da coletividade e à funcionalidade do edifício, e de outro, a proteção da garantia real conferida ao credor fiduciário, elemento fundamental para a segurança jurídica e a estabilidade do mercado de crédito imobiliário, o Superior Tribunal de Justiça, em decisão representativa da controvérsia, consagrou o entendimento de que é possível a penhora do próprio imóvel dado em garantia fiduciária para pagamento de dívidas condominiais, ainda antes da consolidação da propriedade pelo credor.

O novo posicionamento da Corte altera substancialmente a lógica anterior, que limitava a constrição judicial aos direitos aquisitivos do fiduciante. A mudança, contudo, merece reflexão, pois os efeitos da medida transcendem o caso concreto e alcançam aspectos socioeconômicos do mercado imobiliário e financeiro. Ao permitir a penhora do bem objeto da

garantia, introduz-se um risco sistêmico à previsibilidade e à estabilidade das operações de financiamento, o que pode refletir diretamente no custo do crédito e, conseqüentemente, no acesso da população à moradia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André; GOMIDE, Alexandre Junqueira. **O credor fiduciário responde pelas dívidas condominiais incidente sobre o imóvel objeto da garantia?** [S.l.], 17 out. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/313176/o-credor-fiduciario-responde-pelas-dividas-condominiais-incidentes-sobre-o-imovel-objeto-da-garantia>. Acesso em 23 abr. 2025.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. (Curso de direito civil; v. 5).

BENEDATTI, Andressa. **Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia**. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016].

BRASIL. **Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

– Art. 1.333 e Art. 1.334.

– Art. 1.336.

– Art. 1.345.

– Art. 1.365.

– Art. 1.368-B.

– Art. 1.368-B: “A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante [...]”.

BRASIL. **Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 15 jul. 1965.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

– Art. 24, V.

– Art. 27, § 8º.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.036.289 – RS**. Relatora: Ministra Nancy Andrigli. Terceira Turma. Julgado em: 18 abr. 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 20 abr. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial. Processo civil. Alienação fiduciária em garantia. Direitos aquisitivos. Penhora. Possibilidade. Imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida. Pagamento de débito condominial. Exceção à**

impenhorabilidade. Julgado em: 15 set. 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 15 set. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.059.278 – SC.** Relator: Ministro Raul Araújo. Segunda Seção. Julgado em: 23 mai. 2023. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 23 mai. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Boletim de Precedentes.** Ano 8, n. 121, 1º jun. 2024 a 30 jun. 2024. Brasília, 9 jul. 2024. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/processo/precedentes/2024/121_boletim_precedentes_stj_20240709.pdf. Acesso em: 31/05/2025

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial. Ação de cobrança de contribuições condominiais. Cumprimento de sentença. Natureza propter rem do crédito. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Penhora do imóvel. Possibilidade. Recurso especial improvido.** Relator: Ministro Raul Araújo. Segunda Seção. Julgado em: 12 mar. 2025. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 12 mar. 2025

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Proposta de Afetação. Recurso Especial Representativo de Controvérsia. Direito Civil E Processual Civil. Execução de Despesas Condominiais. Alienação Fiduciária. Penhora do Imóvel.** 1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial. 2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ. Julgado em 18/06/2024

CHALHUB, Melhim Namen. **Penhora dos direitos do fiduciário e do fiduciante.** Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, [s.d.]. Disponível em: <https://irib.org.br>. Acesso em: 24/05/2025

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral.** volume 4 [livro eletrônico]. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 145.

COIMBRA, Rodrigo; WITTCKIND, Ellara Valentini. **A livre circulação de trabalhadores e a não discriminação ao migrante na União Europeia: digressões acerca da fraternidade e do reconhecimento nas relações de trabalho.** Scientia Iuris, Londrina, v. 20, n. 1, p. 220–246, abr. 2016. p. 222.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas.** 28. ed. São Paulo: SaraivaJur. p. 635.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual.** São Paulo: Atlas, 2025. p. 254.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **As novas oportunidades para o advogado, decorrentes do crescimento imobiliário.** Revista do Advogado, São Paulo, n. 90, p. 120–127, mar. 2007. p. 121.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 218.

GOMES, Orlando. **Alienação fiduciária em garantia**. 3. ed., rev. e ampl. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1972. pp. 18–19.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 349.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas**. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. p. 680.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel**. 2ª ed. Curitiba: Juruá Editora, 2006. p. 31.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito Civil - Volume 4 - Coisas**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024. p. 439.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Campinas: Bookseller, 2002. p. 430.

PELUSO, Cezar. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002**. Santana de Parnaíba: Manole, 2023. p. 1386.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil – Vol. IV**. Atualização de Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 377.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1997. v. I, p. 113.

POLILLO, Renato Romero. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 2013. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. p. 35.

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL. 1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial. 2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ. Julgado em 18/06/2024

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 273.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 1049.

TARTUCE, Flávio. **Crédito condominial e a alienação fiduciária em garantia**. Revista Bonijuris. Ano 31. Nº 659, ago./set. 2019. p. 261–282.

VITAL, Danilo. **Posição do STJ sobre penhora de imóveis com alienação deve encarecer crédito imobiliário**. *Consultor Jurídico*, 17 mar. 2025. Disponível em:

<https://www.conjur.com.br/2025-mar-17/posicao-do-stj-sobre-penhora-de-imoveis-com-alienacao-deve-encarecer-credito-imobiliario/>. Acesso em: 25/04/2025

VIVIANI, Thiago Torres. **Alienação fiduciária de imóveis: conceito, diferenças entre alienação fiduciária e hipoteca e questões controversas da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis**. São Paulo, 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (LL.M. em Direito dos Contratos) – Pós-Graduação, INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa.

WALD, Arnaldo. **Algumas considerações a respeito da utilização do “trust” no direito brasileiro**. Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico e Financeiro, Ed. Revista dos Tribunais, n. 99, jul.-set. 1995. p. 110.

ZAULI, G. A. **The Controversial Issue of Liability for Condominium Expenses in Relation to Properties Encumbered with Fiduciary Guarantees and Its Effects on the Brazilian Real Estate Credit Market**. Beijing Law Review, 14, 2023. p. 1652–1659.