



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A PENHORABILIDADE DO IMÓVEL FINANCIADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
EM GARANTIA POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Rodrigo Zimetbaum

Rio de Janeiro
2024

RODRIGO ZIMETBAUM

A PENHORABILIDADE DO IMÓVEL FINANCIADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
EM GARANTIA POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Artigo científico apresentado como exigência
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato*
Sensu da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro. Professores Orientadores:
Mônica C. F. Areal
Nelson C. Tavares Junior
Ubirajara da Fonseca Neto
Rafael Mario Iorio Filho

Rio de Janeiro
2024

A PENHORABILIDADE DO IMÓVEL FINANCIADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Rodrigo Zimetbaum

Graduado pela Pontifícia Universidade Católica
do Rio de Janeiro (PUC-Rio). Advogado.

Resumo – a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tinha entendimento consolidado de que, nos termos do Recurso Especial 2.036.289/RS, devido a regime jurídico especial, não se admitia, na alienação fiduciária em garantia, a penhora do imóvel objeto do contrato por dívidas de condomínio. A questão tornou-se controvertida com a decisão proferida no Recurso Especial 2.059.278/SC, que, reconhecendo a natureza *propter rem* da obrigação condominial, permitiu a constrição do bem para sua satisfação. No presente trabalho, visa-se a análise da divergência jurisprudencial à luz da doutrina e legislação para que se compreendam as razões de cada uma das decisões. Ao fim, pretende-se identificar qual delas é mais consentânea com os interesses jurídicos tutelados, compatibilizando a alienação fiduciária em garantia com a função social da propriedade no condomínio edilício, sem perder de vista a função socioeconômica do instituto.

Palavras-chave – Direito Civil. Alienação fiduciária em garantia. Dívidas condominiais. Penhora.

Sumário – Introdução. 1. A controvérsia jurisprudencial no Superior Tribunal de Justiça acerca da penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais. 2. A natureza *propter rem* das obrigações condominiais e seu impacto na alienação fiduciária em garantia. 3. Compatibilização da função socioeconômica da alienação fiduciária em garantia e da função social da propriedade no condomínio edilício. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho científico analisa a atual divergência existente no Superior Tribunal de Justiça quanto à penhorabilidade do imóvel financiado com alienação fiduciária em garantia por dívidas condominiais contraídas pelo devedor fiduciário. Pretende-se demonstrar que deve prevalecer a orientação segundo a qual é possível a constrição do referido bem.

A alienação fiduciária é negócio jurídico de extrema relevância na atualidade, demonstrando-se mais vantajoso que os demais direitos reais de garantia em função de sua eficiência na tutela dos interesses dos contratantes. Para o credor fiduciário, a transferência da propriedade confere maior proteção ao seu crédito e facilita sua satisfação. Com isso, os riscos da operação de financiamento são reduzidos, o que diminui, também, os custos, tornando mais acessível a aquisição de bens a prazo pelo consumidor.

Apesar do reconhecimento de sua utilidade, a alienação fiduciária para financiamento de imóvel em condomínio edilício traz consigo grande dúvida, qual seja, de quem seria a

responsabilidade patrimonial pelos débitos condominiais contraídos pelo condômino-devedor. Isso, porque, embora tenham sido assumidas por ele, possuidor direto da coisa, as obrigações em questão têm natureza *propter rem* e, assim, poderiam ser exigidas do proprietário do bem, isto é, o credor fiduciário. Nesse contexto, questiona-se a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em garantia para satisfazer o crédito de titularidade do condomínio edilício.

No Superior Tribunal de Justiça, o estado atual da jurisprudência sobre o tema é totalmente controvertido. Em 18 de abril de 2023, no Recurso Especial 2.036.289/RS, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma da Corte entendeu pela impossibilidade de penhora do imóvel que dá origem ao débito condominial. No entanto, em 23 de maio do mesmo ano, a Quarta Turma, no Recurso Especial 2.059.278/SC, cujo acórdão fora redigido pelo Ministro Raul Araújo, manifestou-se em sentido contrário, admitindo a constrição do bem pelo condomínio exequente, independentemente da existência de alienação fiduciária. Dessa maneira, percebe-se a atualidade da divergência, que pode colocar em risco a segurança jurídica que reveste o instituto, elevando a álea do negócio e afastando-o de sua função socioeconômica.

Inicia-se o primeiro capítulo deste artigo com a apresentação dos argumentos sustentados por cada uma das turmas do Superior Tribunal de Justiça, a fim de que se compreenda o atual estágio da controvérsia jurisprudencial instaurada.

Em sequência, no segundo capítulo, busca-se demonstrar que, apesar da posição da Terceira Turma da Corte Superior, a legislação atual não descaracteriza a natureza *propter rem* das obrigações oriundas de débitos condominiais na alienação fiduciária em garantia, o que permite a penhora do imóvel objeto do negócio.

Por fim, no terceiro capítulo, sustenta-se a compatibilização da função socioeconômica da alienação fiduciária em garantia com a função social da propriedade no condomínio edilício, viabilizando a utilidade prática daquele instituto mesmo diante da possibilidade de constrição do bem.

A presente pesquisa jurídica se desenvolve a partir do método qualitativo, em que o pesquisador pretende se valer de pesquisa exploratória prévia na doutrina, jurisprudência e legislação para, com base na bibliografia reunida, expor os argumentos que sustentam a sua tese.

1. A CONTROVÉRSIA JURISPRUDENCIAL NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DA PENHORABILIDADE DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Em abril de 2023, no julgamento do Recurso Especial 2.036.289/RS¹, reforçando a jurisprudência que vinha se consolidando na Corte, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça declarou, por unanimidade, a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívidas condominiais contraídas pelo devedor fiduciante, ressalvada a possibilidade de penhora do seu direito real de aquisição do bem.

Dentre os argumentos apresentados pela Ministra Nancy Andrigli, relatora do acórdão, destaca-se a afirmação de que, embora débitos condominiais tenham, em regra, natureza *propter rem*, conforme se extrai do art. 1.345, do Código Civil², nada impede que o ordenamento jurídico preveja exceções³. Nesse sentido, a responsabilidade patrimonial na alienação fiduciária de imóveis teria regramento próprio, insculpido no art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil⁴ e art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/97⁵, que excluiriam a sujeição passiva do credor fiduciário pelo pagamento de despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, antes de sua consolidação na propriedade plena da coisa. Segundo a magistrada, o objetivo da norma seria proteger o credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia⁶.

Consequentemente, restou definido que, como o credor fiduciário não responde pela dívida contraída pelo devedor fiduciante perante o condomínio, não poderia ter seu patrimônio atingido na persecução do referido crédito, razão pela qual o imóvel, de sua propriedade, não poderia ser penhorado⁷.

¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrigli, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024, p. 10.

² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

³ BRASIL, ref.1, p. 10.

⁴ BRASIL, ref.2.

⁵ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 19 fev. 2024.

⁶ BRASIL, ref.1, p. 13.

⁷ BRASIL, ref.1, p. 16.

A conclusão do julgado aponta que, por força do arcabouço normativo que regula a alienação fiduciária em garantia, apenas o devedor fiduciante, possuidor direto da coisa, arcaria com os débitos condominiais originados de sua relação jurídica material com o bem. Assim, finaliza a Ministra afirmando que:

[...] se o devedor fiduciante responde pelos débitos condominiais, por força dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, todos os bens e direitos que integram o seu patrimônio respondem pela satisfação da dívida, no qual não está incluído o imóvel, mas está o direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária (art. 1.368, caput, do CC/2002), que pode ser penhorado, por expressa autorização legal no art. 835, XII, do CPC/2015⁸.

Diante da posição jurisprudencial firmada, a doutrina especializada passou a se orientar no mesmo sentido, negando a possibilidade de penhora do imóvel por dívidas de condomínio assumidas pelo devedor fiduciante. São estes os comentários de Marco Aurélio Bezerra de Melo⁹ sobre o tema:

[...] se o credor fiduciário recuperar a posse do bem com a consolidação da propriedade, o que se dará com o inadimplemento do devedor, observadas as garantias processuais, será dele a responsabilidade por todas as obrigações *propter rem* que incidirem sobre o bem objeto da garantia, a partir da data da efetiva imissão na posse. Enquanto tal fato não ocorrer, ainda que juridicamente o bem seja do credor pela incidência da condição resolutiva dos direitos do devedor, será deste a responsabilidade por tais pagamentos. Essa regra objetiva preservar os interesses patrimoniais do credor fiduciário, esclarecendo que enquanto este não estiver com o bem gravado em suas mãos, não poderá ser cobrado por dívida decorrente dessa titularidade.

No entanto, pouco mais de um mês depois de publicada a decisão supracitada, sobreveio julgamento do Recurso Especial 2.059.278/SC¹⁰, da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em que se exarou entendimento diametralmente oposto ao anteriormente firmado. Reconhecendo o rompimento com a jurisprudência que se formava na Corte, decidiu-se, por maioria, pela possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em garantia por conta de dívidas condominiais.

⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024, p. 18.

⁹ SCHREIBER, Anderson, *et al.* **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1149.

¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

O voto vencedor, de autoria do Ministro Raul Araújo, é pautado na compreensão de que a interpretação que vinha sendo empregada aos diplomas normativos que regem a alienação fiduciária estaria equivocada¹¹. Isso, porque, segundo ele, ao contrário do sustentado pela Ministra Nancy Andrighi, os dispositivos legais que regulam a responsabilidade do credor fiduciário por débitos de condomínio teriam aplicabilidade somente entre as partes contratantes da alienação fiduciária. Desse modo, não estaria descaracterizada a ambulatoriedade das obrigações em questão, o que permitiria a penhora do imóvel a elas vinculado por terceiros.

Além disso, o julgado se estrutura na noção de proporcionalidade para concluir que “[...] a natureza *propter rem* (das obrigações condominiais) se sobreleva ao direito do próprio credor fiduciário”¹², posto que não seria razoável conferir tratamento especial à instituição financeira credora, impedindo a penhora de imóvel do qual detém propriedade resolúvel e limitada, em detrimento dos demais condôminos, que, embora plenos proprietários, seriam forçados a suportar o ônus da inadimplência do fiduciante.

No mesmo sentido, o Ministro João Otávio de Noronha, em seu voto vogal, acompanhando a divergência instaurada, sustenta que a relação contratual entabulada na alienação fiduciária em garantia não seria capaz de afastar a imposição legal de que o proprietário se responsabiliza pelas obrigações próprias da coisa. Arremata afirmando que:

[...] o fato de termos precedentes não impede que a jurisprudência evolua. Com efeito, não podemos ficar estratificados em erros do passado ou numa visão que, às vezes, já não corresponde àquilo que realmente traduz a natureza das coisas¹³.

Assim sendo, da análise dos julgados, percebe-se que o atual estado da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema é completamente controvertido, criando um cenário de grande insegurança jurídica. Embora sejam diversos os argumentos usados por cada um dos magistrados para determinar a (im)penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas de condomínio, nota-se que o ponto fulcral do debate reside na identificação da natureza jurídica das obrigações advindas das relações condominiais na seara da alienação fiduciária em garantia.

¹¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023.

Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024, p. 21.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*, p. 26.

2. A NATUREZA *PROPTER REM* DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS E SEU IMPACTO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

As obrigações *propter rem*, ou ambulatórias, podem ser conceituadas como aquelas que decorrem da titularidade de um direito real sobre determinada coisa, tratando-se de dever que acompanha a qualidade de sujeito ativo desse direito. Tradicionalmente, dá-se o exemplo da dívida condominial, eis que, conforme leciona o art. 1.345, do Código Civil¹⁴, o adquirente de um imóvel em condomínio edilício responde pelos débitos do alienante, inclusive multas e juros moratórios.

Na alienação fiduciária, contudo, é adicionado um complicador à questão, qual seja, o fato de o credor fiduciário apenas titularizar a propriedade da coisa para fins de garantia. Ou seja, embora seja ele o proprietário, é o devedor fiduciante quem estabelece uma relação material com o bem. Nesse contexto, poderia surgir dúvida acerca da responsabilidade patrimonial pelo pagamento das dívidas condominiais.

A definição da controvérsia é relevante não apenas para determinar a legitimidade passiva na cobrança de obrigações inadimplidas, mas para aferir a existência de eventual direito regressivo no caso concreto. Isso, pois, à luz das lições de José Roberto de Castro Neves¹⁵, faz-se mister lembrar que as obrigações *propter rem* não prestigiam o enriquecimento sem causa, de modo que aquele que realizar o pagamento perante o credor poderá cobrar regressivamente do antigo proprietário, se a dívida se originou antes da transferência do domínio.

Não há que se confundir, no entanto, a responsabilidade patrimonial pela dívida com a natureza ambulatorial da obrigação. No primeiro caso, determina-se qual é o patrimônio que poderá ser atingido para a satisfação do crédito. Já no segundo, a relação obrigacional assume uma série de características peculiares, dentre as quais se destaca o fato de que o próprio bem, do qual decorre a dívida, é garantia do seu pagamento¹⁶. Com bem pontua Luiz Antonio Scavone Junior¹⁷, “não se deve confundir a penhora que sempre deve recair sobre a unidade

¹⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

¹⁵ NEVES, José Roberto de Castro. **Direito das obrigações**. 7. ed. Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2017, p. 77-78.

¹⁶ A jurisprudência pátria é firme ao afirmar que, tratando-se de dívida de condomínio, obrigação de natureza *propter rem*, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida, podendo o proprietário do imóvel ter esse bem penhorado na ação de cobrança. Para conferir julgados nesse sentido, ver: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1049-1052.

¹⁷ *Ibid.*, p. 1053.

condominial em razão da natureza *propter rem* da despesa (CC, art. 1.345) com a legitimidade para responder pela ação, que nem sempre recai sobre o proprietário”¹⁸.

Em discussão similar à analisada na presente pesquisa, por exemplo, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que, em sede de contrato de compromisso de compra e venda, o que define a responsabilidade do promitente comprador ou promitente vendedor pelos débitos condominiais não é o registro da avença, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação¹⁹. Nota-se, entretanto, que, independentemente da parte onerada pela obrigação, a natureza desta continua sendo ambulatorial, o que significa que, seja o devedor o promitente comprador ou vendedor, o imóvel do qual advém o débito poderá ser penhorado para satisfazê-lo²⁰.

Na alienação fiduciária em garantia, a responsabilidade de cada uma das partes contratantes encontra-se expressamente prevista em lei. Dispõe o art. 1368-B, parágrafo único, do Código Civil²¹, que o credor fiduciário só responderá pelo pagamento de despesas condominiais e outros encargos a partir de sua consolidação na propriedade plena do bem, com sua imissão na posse direta do imóvel. Igualmente, prevê o art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/97²², que o devedor arcará com os débitos de condomínio enquanto tiver a posse da coisa.

Interpretando os dispositivos, a Ministra Nancy Andrighi conclui, na fundamentação do Recurso Especial 2.036.289/RS²³, que as normas supracitadas configurariam uma exceção à

¹⁸ Em sentido contrário, Sérgio Ulpiano Itagiba, para quem “[...] em momento algum o ordenamento estabelece que os imóveis aos quais se relacionam as dívidas *propter rem* estão em posição de garanti-las [...]”. ITAGIBA, Sérgio Ulpiano. Da manutenção da natureza jurídica do crédito de obrigação *propter rem* cedido a terceiro.

Revista IBRADIM de Direito Imobiliário, n. 1, p. 183, nov/2018.

¹⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **Recurso Especial 1.345.331/RS**. Processo Civil. Recurso Especial representativo de controvérsia. Art. 543-C do CPC. Condomínio [...]. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 8 de abril de 2015. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=46363834&num_registro=201201992764&data=20150420&tipo=91&formato=PDF. Acesso em: 18 jun. 2024.

²⁰ A título de exemplo, cita-se: BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (22. Câmara Cível).

Agravo de Instrumento 0013379-37.2022.8.19.0000. Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Satisfação de débito oriundo de cotas condominiais. Promessa de compra e venda não levada a registro. Decisão agravada que determinou a penhora o imóvel [...]. Relatora: Des. Monica de Faria Sardas, 7 de julho de 2022. Disponível em:

<https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00043A295144527D4864BABCBC6D89D95F20C51219344F03>. Acesso em: 12 set. 2024.

²¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

²² BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 19 fev. 2024.

²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...].

regra geral de que o proprietário suporta as dívidas condominiais. Em outras palavras, a legislação específica do contrato de alienação fiduciária em garantia afastaria a natureza *propter rem* das obrigações em tela. Contudo, não é essa a melhor leitura a ser empregada ao caso.

Conforme exposto acima, a alienação fiduciária instaura um cenário de maior complexidade em relação à responsabilidade pelas dívidas decorrentes da própria coisa, em razão do desdobramento da posse do imóvel e dos interesses de cada dos contratantes. Essa peculiaridade inspirou o legislador a regular especificamente os deveres das partes, antecipando a discussão acerca da sujeição passiva das obrigações no período em que o devedor fiduciante estava com o bem, embora a propriedade plena tenha retornado ao credor fiduciário.

Basta cogitar o exemplo em que o fiduciante não tenha honrado com as despesas condominiais, nem com as parcelas do financiamento do imóvel, o que enseja a retomada da unidade pelo fiduciário. Compatibilizando a redação do art. 1.345, do Código Civil²⁴, com os arts. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil e 27, §8º, da Lei nº 9.514/97²⁵, é possível afirmar que, ainda que o credor fiduciário, como proprietário, esteja obrigado a arcar com as dívidas decorrentes do bem frente ao condomínio, poderá, em respeito à natureza *propter rem* da obrigação, exigir em regresso a restituição das quantias que se originaram antes de sua imissão na posse, em face do devedor fiduciante.

Vale ressaltar que a referida interpretação, desenvolvida no voto vencedor do Ministro Raul Araújo no Recurso Especial 2.059.278/SC²⁶, não é inédita, tendo em vista que existem previsões legislativas que operam em lógica idêntica. É o caso da Lei nº 8.245/91²⁷, cujo art. 23, inciso XII expõe ser dever do locatário pagar as despesas ordinárias do condomínio. Disso, extrai-se que a responsabilidade pelo pagamento das referidas verbas é do inquilino, o que

Relatora: Min. Nancy Andrichi, 18 de abril de 2023. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024.

²⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

²⁵ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 19 fev. 2024.

²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

²⁷ BRASIL, **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 10 ago. 2024.

significa dizer que, uma vez paga a dívida pelo locador que reassume a posse do imóvel locado, as quantias originadas ao tempo da locação poderão ser reavidas regressivamente do locatário.

Destaca-se, dessa forma, que, ao contrário da tese sustentada pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, a repartição da responsabilidade pelos débitos condominiais no curso da alienação fiduciária em garantia não institui nenhum tipo de regra excepcional desse contrato em relação ao regime geral do art. 1.345, do Código Civil²⁸.

Além disso, é possível, em ao menos três ocasiões, extrair da própria Lei nº 9.514/97²⁹ razões para crer que as obrigações condominiais mantêm a natureza *propter rem* no contrato de alienação fiduciária em garantia, de modo que se torna interesse tanto do credor fiduciário quanto do devedor fiduciante saldá-las, sob pena de o imóvel poder ser penhorado para tanto.

A primeira delas é o art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97³⁰, que possibilita ao credor fiduciário mandar intimar o devedor fiduciante para satisfazer as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel que estiverem vencidas e não pagas. O dispositivo é elucidador tanto ao indicar claro interesse do credor fiduciário no pagamento dessas verbas, quanto ao expressar, em sua literalidade, que as dívidas de condomínio são imputáveis ao próprio imóvel³¹.

A segunda ocasião é a do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97³², ao exigir que o lance dado em segundo leilão para arrematar o imóvel contemple não apenas o valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária em garantia, mas uma série de encargos legais, dentre os quais se inserem as contribuições condominiais. É evidente o objetivo do legislador em assegurar que tais verbas sejam pagas, resguardando o legítimo interesse dos demais condôminos, terceiros de boa-fé, e a realização da função social do contrato. Ademais, se o próprio imóvel garante o pagamento das obrigações *propter rem* a ele vinculadas, a arrematação do bem é o momento ideal para que sejam incluídos no preço da coisa tais custos.

Por fim, o art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97³³ leciona que para que o devedor fiduciário exerça seu direito de preferência e arremate o bem, ele deverá, também, pagar o preço

²⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

²⁹ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 19 fev. 2024.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Na doutrina, Scavone Junior cita mais uma série de exemplos em que a lei expressa que a obrigação recai sobre o imóvel, e não sobre o titular, deixando clara a sua natureza *propter rem*. Ver: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1048.

³² BRASIL, ref.29.

³³ *Ibid.*

correspondente aos encargos condominiais em atraso. Ora, se a alienação fiduciária em garantia fosse regida por um regime diferenciado de responsabilidade patrimonial que impedisse o credor fiduciário de ser exigido das dívidas de condomínio anteriores à sua imissão na posse, não haveria qualquer necessidade de embutir a referida verba no preço de arrematação, posto que o credor fiduciário não teria nenhum interesse na satisfação desse débito. Ao contrário, o que se nota é que, aos olhos do legislador, tanto o credor fiduciário quanto o devedor fiduciante têm, perante terceiros, o dever de arcar com as obrigações *propter rem* decorrentes do imóvel alienado fiduciariamente em garantia, embora, na relação interna entre eles, o fiduciante tenha sido eleito o sujeito legítimo a suportar o encargo final, nos termos do art. 1.368, parágrafo único, do Código Civil³⁴ e arts. 23, §2º e 27, §8º, da Lei nº 9.514/97³⁵.

Assim sendo, em virtude dos argumentos expostos, conclui-se, em linha com os fundamentos apresentados pelo Ministro Raul Araújo no voto vencedor do Recurso Especial 2.059.278/SC³⁶, que as regras próprias que regulam a alienação fiduciária em garantia não descaracterizam a natureza *propter rem* das obrigações condominiais decorrentes do imóvel objeto do contrato. Em última instância, o raciocínio adotado, com fulcro na interpretação sistemática do ordenamento jurídico, admite a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em garantia para a satisfação de débitos de condomínio. Conclui Scavone Junior³⁷:

[...] por interpretação extensiva e sistemática, a alienação do imóvel em execução de despesas de condomínio promovida em face do usufrutuário, do promitente comprador, do fiduciante ou de outro titular qualquer sobre o imóvel que deve responder pelas despesas condominiais [...], tratando-se de despesas de condomínio, pela sua natureza *propter rem* como se tem insistido, não serão os direitos, mas o próprio imóvel que deverá ser penhorado.

Como se verá a seguir, tal posição revela-se compatível com a função social do referido contrato, bem como da propriedade.

³⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

³⁵ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 19 fev. 2024.

³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

³⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1048.

3. COMPATIBILIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Como exposto ao longo do presente trabalho, antes do julgado paradigmático proferido pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, a jurisprudência pátria se orientava a partir das lições exaradas no Recurso Especial 2.036.289/RS³⁸, que nega a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais. Restaria, alternativamente, a via da penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante para saldar o débito existente.

A decisão tem por fundamento a noção de que, segundo a Ministra Nancy Andrighi, o credor fiduciário não integraria a relação jurídica de direito material frente ao condomínio e, por isso, não poderia ter seu patrimônio atingido por dívida que não lhe pertence, nos termos do art. 789, do Código de Processo Civil³⁹. Assim, restaria ao condomínio buscar bens e direitos integrantes do acervo patrimonial do devedor fiduciante, dentre os quais se inseriria o direito aquisitivo sobre o imóvel alienado fiduciariamente. A solução proposta não se mostra, contudo, consentânea com os interesses jurídicos que merecem tutela no caso concreto.

Sua operacionalização se daria a partir do leilão judicial do direito real do devedor fiduciante, cujo valor seria representado pela quantia já quitada do financiamento, dispensada qualquer avaliação. Com isso, o eventual arrematante paga aquilo que já fora despendido pelo devedor fiduciante e se sub-roga em sua posição contratual, assumindo o pagamento das prestações vincendas perante o credor fiduciário e mantendo intacta a garantia constituída sobre o imóvel, desde que mediante previsão expressa no edital de leilão. Já o preço pago pelo arrematante se destinaria à satisfação da dívida condominial, sendo o remanescente restituído ao devedor fiduciante, que já não mais terá direito algum sobre o imóvel⁴⁰. Embora engenhosa, a lógica apresenta algumas inconveniências.

³⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024.

³⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/codigo-de-processo-civil-lei-n-13.105-de-16-de-marco-de-2015>. Acesso em: 9 set. 2024.

⁴⁰ ANDRADE, Carolina de; DURAZZO, Kelly; LEAL, Rebeca. Mudança de entendimento do STJ coloca em risco alienação fiduciária. **Migalhas**, São Paulo, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/387896/mudanca-de-entendimento-do-stj-coloca-em-risco-alienacao-fiduciaria>. Acesso em: 9 set. 2024.

Primeiramente, não se pode perder de vista que as obrigações condominiais estão indissociavelmente atreladas à função social da propriedade, insculpida no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal da República⁴¹. Nesse aspecto, é forçoso reconhecer que, ao reduzir o patrimônio alcançável pelo condomínio na busca pelo pagamento de seu crédito, a interpretação restritiva acerca da responsabilidade do credor fiduciário acaba por repartir entre todos os demais condôminos a inadimplência do devedor fiduciante. Em outras palavras, torna-se mais oneroso ao condomínio perseguir as quantias devidas, já que o devedor fiduciante, no mais das vezes, não tem patrimônio suficiente para responder pela dívida que gerou.

Paralelamente, a partir do entendimento adotado pelo Recurso Especial 2.036.289/RS⁴², o credor fiduciário tem seu patrimônio – ressalta-se, vultoso – imune a qualquer tipo de constrição, exercendo seu domínio sobre o bem de modo totalmente alheio à sua função social. Constata-se, a partir disso, verdadeira negativa de vigência ao art. 1.315 do Código Civil⁴³, segundo o qual o condômino é obrigado a concorrer para as despesas de conservação da coisa. O mero fato de a propriedade fiduciária ter como escopo a garantia de dívida oriunda de contrato de financiamento não desnatura a condição de proprietário do credor fiduciário e, como consagrado pela doutrina, a propriedade obriga. Afinal, “o rateio das despesas é inerente à propriedade de uma unidade em um condomínio edilício”⁴⁴.

Existe, na realidade, um contrassenso na posição adotada pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, que, a um só tempo, relega o direito de propriedade do credor fiduciário ao *status* de mera garantia contratual, mas assegura a ele maior proteção jurídica do que aos demais condôminos, cuja propriedade é plena. Ora, se todos os condôminos têm o dever de arcar com os custos comuns do condomínio edilício, inclusive aqueles que cedem a posse direta de suas unidades autônomas a terceiros, razão não há para que o credor fiduciário se

⁴¹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 set. 2024.

⁴² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024.

⁴³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

⁴⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024, p. 21.

abstenha dessa obrigação. A situação não passou despercebida pelo Ministro Raul Araújo, no voto que instaurou divergência no Recurso Especial 2.059.278/SC⁴⁵:

A interpretação que se vem dando a tais dispositivos, portanto, mostra-se equivocada e sem apoio em boa lógica jurídica, ao estender as disposições da legislação especial a terceiros não contratantes e ao pretender conferir ao credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel de coisa imóvel, um direito de propriedade mais privilegiado ou superior ao direito de propriedade plena de qualquer proprietário de imóvel condominial.

[...] Com isso, a dívida daquele condômino voluntariamente inadimplente é acumulada mensalmente e assumida, na prática, por todos os demais condôminos, até que, algum dia, se alcance uma solução para a dívida.

Ademais, é imperioso destacar que até mesmo a proteção ao credor fiduciário, que parece ser o objetivo maior almejado pela vedação de penhora do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais, demonstra-se insuficiente, já que:

[...] os credores fiduciários que se sentem blindados com a impossibilidade da excussão do imóvel por dívidas condominiais, estão, na verdade, sendo indiretamente atingidos pela depreciação da garantia ocasionada pelos efeitos da mora de tais despesas, sem que, na maioria das vezes, tenham sequer conhecimento dessa situação⁴⁶.

Outra questão de ordem prática diz respeito à baixa atratividade da penhora de direitos aquisitivos, o que conduz à sua ineficiência na satisfação de dívidas. Na seara de leilões judiciais, a aquisição de imóveis por terceiros é interessante, na medida em que os valores dos bens costumam ser inferiores àqueles praticados no mercado imobiliário. Em contrapartida, a adjudicação de direitos aquisitivos se dá pela quantia já despendida pelo devedor fiduciante.

Outrossim, não se esqueça que o terceiro adjudicante não se tornará proprietário da coisa, mas se sub-rogará nos direitos e deveres do devedor fiduciante frente ao credor fiduciário, assumindo contrato de financiamento longo e com juros que oneram a avença. Por conta disso, são comuns os casos em que potenciais arrematantes demonstram desinteresse na adjudicação de direitos aquisitivos⁴⁷.

⁴⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024, p. 21.

⁴⁶ BACKHEUSER, Luana. Condomínio versus credor fiduciário: um falso conflito. **Migalhas**, São Paulo, 14 set. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/393464/condominio-versus-credor-fiduciario-um-falso-conflito>. Acesso em: 9 set. 2024.

⁴⁷ ANDRADE, Carolina de; DURAZZO, Kelly; LEAL, Rebeca. Mudança de entendimento do STJ coloca em risco alienação fiduciária. **Migalhas**, São Paulo, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/387896/mudanca-de-entendimento-do-stj-coloca-em-risco-alienacao-fiduciaria>. Acesso em: 9 set. 2024.

Existe, ainda, uma preocupação prática com terceiros adquirentes de boa-fé, pois, não raro, editais de leilão mal formulados induzem arrematantes a erro, fazendo-os crer que estão adquirindo a propriedade do imóvel arrematado, quando, na realidade, apenas se sub-rogam no direito real do devedor fiduciante⁴⁸.

Mais problemas podem ser encontrados com a solução sugerida no Recurso Especial 2.036.289/RS⁴⁹. Na doutrina, Scavone Júnior⁵⁰ elucida que a penhora de direitos:

[...] pode gerar situações insolúveis, notadamente quando a dívida do possuidor legitimado com o proprietário suplantar o valor do imóvel, hipótese na qual os direitos dele nada valem. Nesse caso, do que adiantará a penhora de direitos que não existem?

Diante das considerações acima expostas, merece ser comemorada a virada jurisprudencial promovida no Recurso Especial 2.059.278/SC⁵¹, que consagrou a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em garantia por dívidas condominiais. A nova orientação, firmada pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, reconheceu a natureza *propter rem* das obrigações condominiais e, em razão disso, passou a admitir que o condomínio buscasse a satisfação de seu crédito não só no patrimônio do devedor fiduciante, mas do credor fiduciário, cujo *status* de proprietário foi corretamente identificado. Com isso, tornou-se possível a penhora do próprio bem objeto da alienação fiduciária, facilitando a busca pelo pagamento daquilo que é devido.

Para tanto, considerando a necessidade de que o responsável patrimonial integre a relação jurídica processual para que possa ter seu patrimônio atingido no processo executivo, é preciso que o condomínio exequente promova a citação do credor fiduciário na ação de cobrança. Isso, porque a referida demanda é, na esmagadora maioria dos casos, direcionada ao devedor fiduciante, que exterioriza os atributos da propriedade para terceiros. Dessa forma,

⁴⁸ ANDRADE, Carolina de; DURAZZO, Kelly; LEAL, Rebeca. Mudança de entendimento do STJ coloca em risco alienação fiduciária. **Migalhas**, São Paulo, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/387896/mudanca-de-entendimento-do-stj-coloca-em-risco-alienacao-fiduciaria>. Acesso em: 9 set. 2024.

⁴⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024.

⁵⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 1048-1049.

⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

tornando-se parte do processo de execução da dívida condominial, o credor fiduciário terá a opção de quitar a dívida exequenda, ou manter-se inerte.

No primeiro caso, preservará a garantia fiduciária instituída sobre o imóvel e se subrogará nos direitos de credor do condomínio, nos termos do art. 346, inciso III, do Código Civil⁵². Posteriormente, poderá cobrar, em regresso, a quantia despendida em face do devedor fiduciante, posto que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a ele atribuída, conforme art. 23, §2º, da Lei nº 9.514/97⁵³. De todo modo, mantida a alienação fiduciária, não se perca de vista que o imóvel continua afetado à satisfação dos débitos do devedor fiduciante frente ao credor fiduciário e, sem o pagamento em regresso das dívidas de condomínio, este poderá consolidar-se na propriedade do imóvel e levá-lo a leilão, nos moldes do art. 26, §1º e art. 27, ambos da Lei nº 9.514/97⁵⁴.

Já na segunda hipótese, a inércia do credor fiduciário permitirá ao condomínio penhorar o próprio imóvel atrelado à dívida executada. Nesse caso, a adjudicação do bem a terceiro permitirá a satisfação do débito condominial, mas culminará na extinção da garantia, embora se mantenha a relação entre credor fiduciário e devedor fiduciante quanto à restituição do financiamento.

Como se pode perceber, a solução apresentada se mostra capaz de equilibrar as pretensões em conflito de modo muito mais eficaz do que aquela sustentada no Recurso Especial 2.036.289/RS⁵⁵. O reconhecimento de que as dívidas condominiais possuem natureza *propter rem* e que, por isso, o próprio imóvel poderá ser constrito para a sua satisfação permite que se privilegie a efetiva tutela do condomínio, abandonando-se a ideia de que o credor fiduciário, cujos interesses no imóvel são meramente patrimoniais, ostenta posição jurídica mais favorável no ordenamento que os demais proprietários. Dessa forma, consagra-se o princípio da função social da propriedade também na alienação fiduciária, imputando a todos os condôminos, inclusive ao fiduciário, o dever de arcar com os custos inerentes ao imóvel.

⁵² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 fev. 2024.

⁵³ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 19 fev. 2024.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrichi, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 16 jun. 2024.

Ademais, o avanço jurisprudencial também deve ser comemorado sob o aspecto de sua efetividade, já que a penhora e adjudicação do próprio imóvel é mais atrativa para terceiros arrematantes, se comparada ao leilão dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o bem. Do ponto de vista prático, a decisão cria a real possibilidade de o condomínio satisfazer seu crédito, além de permitir ao credor fiduciário atuar para preservar sua garantia, sub-rogando-se nos direitos do condomínio para cobrar a dívida perante o devedor.

Na doutrina, explica-se que há duas funções da alienação fiduciária em garantia, uma social e outra econômica, quais sejam, “(a) proporcionar maior facilidade e melhores condições para o consumidor na aquisição de determinados bens de valores; (b) fornecer garantia mais eficaz ao financiador”⁵⁶. Evidentemente, a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais aumenta os riscos corridos pelo credor fiduciário, que regulará a álea contratual de modo a repassar os custos ao devedor fiduciante, onerando o negócio jurídico. Contudo, tal consequência não inviabiliza, de modo algum, a utilidade prática da alienação fiduciária, tampouco viola sua função socioeconômica.

Trata-se de compatibilização necessária do instituto com o princípio da função social da propriedade e dos contratos, impondo aos contratantes o dever de guardar, na execução da avença, o respeito aos legítimos interesses de terceiros, no caso, os demais condôminos, bem como aos deveres inerentes ao direito de propriedade. Nesse contexto, como pontuado pelo Ministro João Otávio de Noronha no Recurso Especial 2.059.278/SC⁵⁷, o fato de existirem precedentes em sentido contrário não impede a evolução da jurisprudência, de modo que a mudança paradigmática para admitir a penhora do imóvel alienado fiduciariamente por débitos condominiais deve ser comemorada.

Resta, agora, saber se a nova orientação também será seguida pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em casos análogos, ou se será instaurado conflito entre os órgãos fracionários da Corte. Diante do quadro apresentado, risco maior não há às partes envolvidas do que a insegurança jurídica presente na indefinição jurisprudencial a respeito do tema.

⁵⁶ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 610.

⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

CONCLUSÃO

Pelo exposto, o trabalho apresentado visou a explorar a divergência instaurada entre as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no primeiro semestre de 2023 acerca da penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente em garantia por dívidas condominiais contraídas pelo devedor fiduciante. Buscou-se, a partir do cotejo dos julgados com a doutrina e legislação vigente, demonstrar que a solução apresentada pela Quarta Turma da Corte Superior, admitindo a constrição do bem pelo condomínio credor para a satisfação de seu crédito, se mostra mais consentânea com os interesses juridicamente tutelados pelo ordenamento pátrio.

Para tanto, foram analisados os principais fundamentos das duas decisões paradigmáticas do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, quais sejam, os Recursos Especiais 2.036.289/RS e 2.059.278/SC. Evidenciou-se que, para o primeiro deles, a impossibilidade de penhora do bem gravado em alienação fiduciária decorreria de regramento específico, que excepcionaria o regime geral de obrigações *propter rem* para impedir que o credor fiduciário tivesse seu patrimônio atingido por dívidas decorrentes do imóvel, imputadas por lei ao devedor fiduciante. Já para o segundo, a penhora seria possível, já que as normas próprias da alienação fiduciária em garantia produziriam efeitos exclusivamente entre as partes contratantes, não alterando a natureza ambulatoria dos débitos condominiais, nem afastando do credor fiduciário os deveres inerentes à sua propriedade.

Em seguida, em apoio à posição sustentada pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial 2.059.278/SC, foi desenvolvida a ideia de que a responsabilidade patrimonial pelas dívidas condominiais, atribuída por lei ao devedor fiduciante, não se confunde com a natureza *propter rem* da obrigação em questão. Nesse sentido, foram citados diversos exemplos extraídos da legislação que corroboram a tese defendida. Consequentemente, definiu-se que a interpretação sistemática do ordenamento jurídico permite a conclusão de que, ainda que alienado fiduciariamente, o imóvel continua atrelado aos débitos de condomínio dele oriundos, permitindo-se penhora do bem para satisfazer o crédito.

Posteriormente, apreciaram-se todos os aspectos práticos problemáticos da impenhorabilidade do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia. O trabalho destacou a dissonância dessa posição jurisprudencial com o princípio da função social da propriedade no condomínio edilício, na medida em que confere maior tutela ao credor fiduciário do que aos demais condôminos. Além disso, apontou-se a ineficiência da penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, solução alternativa proposta pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça no 2.036.289/RS, na cobrança da dívida condominial.

Por último, concluiu-se que a possibilidade de penhora do imóvel por conta das dívidas condominiais contraídas pelo devedor fiduciante é plenamente compatível com a função socioeconômica da alienação fiduciária em garantia, oferecendo resposta capaz de equilibrar os interesses jurídicos no caso concreto de modo adequado. Fez-se, por outro lado, a ressalva de que, embora o avanço jurisprudencial promovido pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial 2.059.278/SC deva ser comemorado, é preciso aguardar futuras decisões da Corte para saber se a solução nele definida será replicada pela Terceira Turma, ou se será instaurado conflito entre os órgãos, criando cenário de indefinição sobre o tema na jurisprudência.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Carolina de; DURAZZO, Kelly; LEAL, Rebeca. Mudança de entendimento do STJ coloca em risco alienação fiduciária. **Migalhas**, São Paulo, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/387896/mudanca-de-entendimento-do-stj-coloca-em-risco-alienacao-fiduciaria>. Acesso em: 13 set. 2024.

BACKHEUSER, Luana. Condomínio versus credor fiduciário: um falso conflito. **Migalhas**, São Paulo, 14 set. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/393464/condominio-versus-credor-fiduciario-um-falso-conflito>. Acesso em: 13 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/codigo-de-processo-civil-lei-n-13.105-de-16-de-marco-de-2015>. Acesso em: 13 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 13 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/centrais-de-conteudo/legislacao/lei-n-9.514-de-20-de-novembro-de-1997>. Acesso em: 13 set. 2024.

BRASIL, **Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 10 ago. 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 set. 2024.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (22. Câmara Cível). **Agravo de Instrumento 0013379-37.2022.8.19.0000**. Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Satisfação de débito oriundo de cotas condominiais. Promessa de compra e venda não levada a registro. Decisão agravada que determinou a penhora o imóvel [...]. Relatora: Des. Monica de Faria Sardas, 7 de julho de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00043A295144527D4864BABCBC6D89D95F20C51219344F03>. Acesso em: 12 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **Recurso Especial 2.059.278/SC**. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Contribuições condominiais [...]. Relator: Min. Marco Buzzy, 23 de maio de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202200869885&dt_publicacao=12/09/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 2.036.289/RS**. Civil e Processual Civil. Recurso Especial. Ação de Embargos à Execução. Alegação de violação de dispositivo constitucional [...]. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 18 de abril de 2023. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203441647&dt_publicacao=20/04/2023. Acesso em: 19 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Seção). **Recurso Especial 1.345.331/RS**. Processo Civil. Recurso Especial representativo de controvérsia. Art. 543-C do CPC. Condomínio [...]. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 8 de abril de 2015. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=46363834&num_registro=201201992764&data=20150420&tipo=91&formato=PDF. Acesso em: 19 fev. 2024.

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

ITAGIBA, Sérgio Ulpiano. Da manutenção da natureza jurídica do crédito de obrigação *propter rem* cedido a terceiro. **Revista IBRADIM de Direito Imobiliário**, n. 1, nov/2018.

NEVES, José Roberto de Castro. **Direito das obrigações**. 7. ed. Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SCHREIBER, Anderson, et al. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.