



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

O Condomínio Edilício e as Obrigações *Propter-Rem*

Ioná Cristina Araujo Butler

Rio de Janeiro
2013

IONÁ CRISTINA ARAUJO BUTLER

O Condomínio Edilício e as Obrigações *Propter-Rem*

Artigo científico apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação Lato Sensu da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em Direito Processual Civil Professores Orientadores:

Néli Luiza C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rafael Iorio

Rio de Janeiro
2013

O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E AS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*

Ioná Cristina Araujo Butler

Graduada pela Universidade Gama Filho.

Advogada.

Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela
Universidade Gama Filho - POSEAD

Especialista em Processo Civil pela EMERJ

Resumo: O presente trabalho tem como objetivo, elucidar a matéria sobre o Condomínio Edilício, as obrigações *propter-rem na* adjudicação compulsória e no instituto da adjudicação – fase do processo de execução. O Condomínio edilício (arts. 1331 a 1358) se diferencia do condomínio comum (arts. 1314 a 1330), pois naqueles há partes comuns e partes exclusivas, ao passo que o condomínio comum existem multiproprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações. Para tanto, é necessário que se tenha uma visão global do fato, bem como de suas implicações e do próprio mundo jurídico, Assim, o objetivo do presente estudo, é buscar no ordenamento jurídico sua aplicabilidade, de acordo com a nossa realidade social.

Palavras-chave: Condomínio edilício – obrigações e adjudicação compulsória.

Sumário: **1.** Fundamentação teórica do tema proposto. Conceito. **1.2.** Forma. Instituição do Condomínio edilício. **2.** Débitos do Alienante. Obrigação *Propter-Rem*. **2.1.** Adjudicação Compulsória no Condomínio Edilício. **2.2** A adjudicação realizada em processo de execução e a responsabilidade tributária de débitos anteriores **3.** Conclusão. **4.** Referencias.

INTRODUÇÃO.

O trabalho consiste em uma análise da relação entre o condomínio, suas obrigações e a adjudicação compulsória, sendo evidentemente, a mais comum, a que se faz por ato entre vivos, por meio de um requerimento dos interessados, por escritura pública ou particular.

O objetivo maior estará fixado, primordialmente, em demonstrar que consiste e como se opera. A instituição do condomínio é, portanto o ato que institucionaliza a propriedade como condomínio especial, dando origem à conceituação das partes da edificação que se constituem “propriedade exclusiva” e das partes que são “propriedade comum”.

O instituto do condomínio edilício tem por objeto as edificações, ou mesmo o conjunto de edificações composto de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, seja para fins residenciais ou não residenciais. Dentre as edificações destinadas para fins não residenciais, destacam-se escritórios, garagens, mercados, estações rodoviárias, *shopping centers* e, por extensão, vilas residenciais, loteamentos fechados e até cemitérios particulares com jazigos individuais ou coletivos, etc.

Neste sentido, ressalta-se que o condomínio edilício, então, é uma ficção jurídica que existe na órbita do direito, sendo, para a doutrina, uma quase-pessoa, pois a nova lei civil não lhe deu personalidade jurídica. Possui personificação anômala, tendo em vista o Código de Processo Civil (em seu artigo 12, inciso IX) atribuir ao síndico sua representação processual. Dentro de seu âmbito de atuação, pode-se dizer que o condomínio tem existência formal. Mais adiante, apresentaremos as considerações e divergências de alguns doutrinadores acerca do instituto, tendo em vista que nem mesmo a Lei 4.591/64, que disciplinou a matéria teceu comentários a respeito de uma denominação mais própria do instituto, no qual prevalece a o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira. Com sua personalidade anômala, o condomínio em edifícios compra, vende, empresta, loca ou dá em locação, presta serviços, emprega, recolhe tributos. Enfim, dentro de seu âmbito de ação, atua na vida negocial como qualquer pessoa jurídica.

Em segundo lugar o tema é oportuno para analisar o aspecto obrigacional “*propter rem*”. A Obrigação *Propter Rem* só pode ser extinta de um proprietário com a tradição da coisa a um novo proprietário, quando este assume a obrigação, a sua responsabilidade, ou quando adquirido em hasta pública, este último tópico de forma diferenciada, tendo em vista a forma originária da aquisição. Ou pelo abandono, em que se deixa a obrigação quando ao mesmo tempo deixa-se o status de posse sobre a coisa. O abandono que extingue a obrigação *propter rem*, é a mesma que extingue a posse, logo não há o que se dizer de suspensão mas em perda definitiva do direito à coisa.

1- FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA DO TEMA PROPOSTO. CONCEITO.

O condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de áreas de propriedade particular autônomas e áreas comuns titularizadas por mais de um co-proprietário. Isto posto, é a forma como é tratado pelo Código Civil; o conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns, englobando portanto tanto os condomínios verticais (de prédios), quanto os horizontais (de casas). O Condomínio edilício (arts. 1331 a 1358) se diferencia do condomínio comum (arts. 1314 a 1330), pois naqueles há partes comuns e partes exclusivas, ao passo que o condomínio comum existem multiproprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações.¹

A palavra edilício pode ter a sua origem com base em "edil", que é a nomenclatura utilizada, conforme preceitua o artigo 1.331 do Código Civil e seus parágrafos.

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

§ 1o As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2o O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3o A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. **Direito das Coisas**. v. IV. 6ª ed. São Paulo. Saraiva, 2009. p – 59.

comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
§ 4o Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. § 5o O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

O que predomina entre grande parte dos doutrinadores é a denominação utilizada por Caio Mário da Silva Pereira: “Propriedade Horizontal” entre muitas outras denominações justificáveis por seus defensores. Por fim, o novo código civil solucionou a discussão denominando o instituto “de condomínio edilício”, além dessa denominação peculiar, o seu regime de propriedade possui características específicas para o seu nascedouro, ou seja, necessário se faz a existência de um ato próprio denominado “instituição de condomínio”.²

Outra peculiaridade para a extinção do regime da propriedade edilícia, é necessária a manifestação de vontade unânime de todos os condôminos neste sentidos.

Uma outra característica desse instituto é a presença de duas formas distintas de propriedade que coexistem harmonicamente ao mesmo tempo, vale dizer , cada condômino é proprietário exclusivo de sua unidade autônoma, enquanto ao mesmo tempo, é co-proprietário na parte de uso comum. Não se trata de ser uma propriedade principal e a outra acessória desta, como pensam alguns doutrinadores; trata-se de serem ambas igualmente necessárias, ao ponto de inexistindo a propriedade exclusiva, ou inexistindo a propriedade comum inexistir o instituto.

1.2 - FORMA: ESCRITURA PÚBLICA OU PARTICULAR – INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A instituição do edifício edilício pode se dar das seguintes formas: por testamento, previsto no novo Código Civil e na Lei 4.591/64, sendo que esta disposição de vontade deverá ser inserida no próprio testamento; por ato unilateral, ou seja, pode ser promovida por um único proprietário, muito embora a concepção de “condomínio” sempre diga respeito à comunhão e a existência de mais de um titular de direitos sobre o

² Idem, p- 43 – 44.

imóvel e sobre as partes de uso comum, parece uma contrariedade se admitir a instituição por esta modalidade. Todavia, uma única pessoa não institui condomínio, e sim o regime de propriedade deste; por acordo de vontades vale dizer quando um grupo de pessoas possuem um terreno em comum e nele edificam um prédio “construção por administração”; por decisão judicial quando um empreendimento deverá ser instituído o regime da propriedade especial, devendo para tanto constar da decisão a individualização das unidades, memoriais descritivos para que se proceda o seu registro.

De toda forma, se faz necessário esclarecer que estas formas devem ser escritas, independente da modalidade que foram instituídas, de acordo com art. 1332 do novo Código Civil e a o art. 7º da Lei 4.591/64.

A instituição do condomínio pode se dar tanto pelo instrumento público, como por instrumento particular. O ideal é que seja elaborado por instrumento público, em cartório de notas, através de notário que irá elaborar um instrumento que contenha todos os requisitos legais, afim de que tenha acesso sem entraves ao registro imobiliário.³

A Lei nº 6.015/73, em seu artigo 1º menciona que: "*os serviços concernentes aos Registros Públicos [...] para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei*", esclarecendo, portanto a Lei nº 8.935/94, artigo 1º, que os "*Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.*"

Isto posto, destaca-se o papel do notário e registrador, em garantir a segurança e a eficácia dos negócios jurídicos que lhe são submetidos à qualificação para fins de constituição de direitos sobre imóveis, obstando, sem receio, o registro de documentos que não atendem o requisito de forma prescrita em lei, como é o caso dos escritos particulares de compra e venda de imóvel, e a própria instituição de condomínio pela via particular, este ultimo sem a observação dos critérios de formalização para sua validade, de acordo com Mário Pazzuti Mezzario, em sua obra “Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis”.

O instrumento de instituição do condomínio deverá conter os requisitos necessários, tal qual conste na matrícula no registro de imóveis onde está registrado o terreno ou edificação, bem como o número da matrícula onde está registrado. Esta exigência tem a

³ CARBONARI, Silvia Regina de Assumpção. **A unidade Autônoma no Condomínio Edifício**. Porto Alegre: Norton Editor, 2006, p- 68.

finalidade de atender o princípio da especialidade registral, sendo um dos princípios que norteiam a atividade do registro imobiliário e pelo qual o imóvel deve estar perfeitamente identificado, consoante o art. 176 § 1º, II, 3 e art. 222 da Lei 6.015/73.

2. DÉBITOS DO ALIENANTE . OBRIGAÇÃO “*PROPTER REM*”

É possível conceituar as obrigações *propter rem* como a obrigação que seguem o objeto real (coisa), como por exemplo as taxas de condomínio a um imóvel como o IPTU. O Ilustre doutrinador Washintong de Barros⁴ entende que:

“Outra conceituação é que obrigação "é uma relação jurídica transitória de cunho pecuniário, unindo duas (ou mais) pessoas, devendo uma (o devedor) realizar uma prestação à outra (o credor)." E completando-a recorreremos a outros conceitos como "obrigação é a relação transitória de direito, que nos constrange a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, em regra economicamente apreciável, em proveito de alguém que, por ato nosso ou de alguém conosco juridicamente relacionado, ou em virtude da lei, adquiriu o direito de exigir de nós essa ação ou omissão ⁽³⁾."; "obrigação é a relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre devedor e credor e cujo objeto consiste numa prestação pessoal econômica, positiva ou negativa, devida pelo primeiro ao segundo, garantindo-lhe o adimplemento através de seu patrimônio”

Isto posto, as obrigações "*propter rem*" são:⁵

⁴ BARROS MONTEIRO, Washington de. Curso de Direito Civil. Vol.4.25a Ed. 1991 Editora Saraiva, São Paulo, p- 97.

⁵ Disponível em http://silviolobo.com.br/phplobo.1.5/index.php?option=com_content&view=article&id=183:prop&catid=43:artigos.

- A obrigação que tem o condômino de contribuir para a conservação ou divisão do bem comum; -A obrigação dos proprietários de imóveis vizinhos de concorrer para as despesas de construção de tapumes divisórios; -A obrigação do adquirente de um bem hipotecado de saldar a dívida que a este onera se quiser libera-lo; -A obrigação que tem o proprietário de coisas incorporadas ao patrimônio histórico e artístico nacional de não destruir ou realizar obras que modifique a aparência destes; -A obrigação dos proprietários de imóveis confinantes de concorrer para as despesas de demarcação e renovação dos marcos divisórios destruídos; -A obrigação negativa no caso da servidão, onde o dono do prédio serviente não pode embaraçar o uso legítimo da servidão; -A obrigação do proprietário de prestar caução referente a dano iminente em prédio vizinho; -As obrigações atinentes ao direito de vizinhança;

A Obrigação *Propter Rem* só pode ser extinta de um proprietário com a tradição da coisa a um novo proprietário, quando este assume a obrigação. Ou pelo abandono, em que se deixa a obrigação quando ao mesmo tempo deixa-se o status de posse sobre a coisa. O abandono que extingue a obrigação *propter rem*, é a mesma que extingue a posse, logo não há o que se dizer de suspensão mas em perda definitiva do direito à coisa. Vejamos alguns entendimentos jurisprudências que norteiam a matéria:

PODER JUDICIÁRIO - SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - 34a CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.219.012.0072

SANTOS - 8a VARA CÍVEL

AGRAVANTE: NICOLINO BOZZELLA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VAN GOGH

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - EXECUÇÃO

DESPESAS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL - POSSIBILIDADE. Tratando-se de obrigação *propter rem*, mostra-se

possível a penhora da própria unidade condominial que deu causa ao débito, estando a mesma abrangida na exceção consagrada no art. 30, IV, da Lei 8.009/90. RECURSO IMPROVIDO.

VOTO N° 6789

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Nicolino Bozzella, visando a reforma da respeitável decisão, proferida em sede de ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de execução, que indeferiu a substituição da penhora da unidade devedora, por imóvel menos oneroso ao devedor.

Inconformado, o agravante sustenta a necessidade de substituição da penhora por imóvel menos oneroso, bem como a impenhorabilidade do mesmo, posto que é bem de família.

O recurso tramitou sem efeito suspensivo (fls. 37). O agravado apresentou resposta (fls. 40/93), requerendo a condenação do agravante por litigância de má-fé.

É a síntese do essencial.

2. Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais, ajuizada pelo condomínio em face do condômino, sustentando que o requerido não honrou o pagamento das despesas condominiais.

A responsabilidade pelas dívidas condominiais é *propter rem*, pois garantida direta e integralmente pelo próprio bem que as originou. [...]

Não é apenas os impostos uma obrigação *propter rem*, este é apenas um exemplo. Toda a obrigação que segue a coisa, como a servidão do terreno, como qualquer outra que siga a coisa.

Ao final considera-se a obrigação *propter rem* como a natural da responsabilidade pela coletividade, seja pelo terreno grafado pela servidão necessária para passagem, seja pelo condomínio necessário para manutenção e conservação da coisa. Não há o que se dizer em separação desta obrigação da coisa, sem se falar em deterioração ou prejuízos ao coletivo.

2.1 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Admite-se, a adjudicação compulsória pelo condomínio edilício mesmo que o imóvel não esteja devidamente registrado. Discutia-se acerca da legitimidade do condomínio edilício ser titular de uma unidade autônoma. Argumento este que atualmente vem sendo sustentado positivamente pelos nossos Tribunais, no sentido, de que o condomínio pode adjudicar a unidade autônoma, realizando o registro imobiliário em seu nome, através do síndico em exercício.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0094944-45.2007.8.19.0001

Apelante: OSCARINA RODRIGUES PORTELA

Apelados: ARNON AFFONSO DE FARIAS MELLO e OUTROS

Relator: Desembargador CELSO LUIZ DE MATOS PERES

Ação de adjudicação compulsória. Instrumento particular celebrado em abril de 1958, denominado “Carta Proposta”, tendo por objeto a fração ideal do terreno, correspondente à futura unidade residencial. Ausência de regularização do empreendimento perante a Serventia Registral Imobiliária, constando matriculado apenas o terreno onde se erigiu o condomínio edilício. Para o acolhimento do pleito de adjudicação compulsória, deve se verificar, além de outros requisitos legais, se o contrato objeto da demanda apresenta a correta discriminação do imóvel, bem como a qualificação completa das partes, cabendo à parte autora comprovar a quitação integral do financiamento. A ação de adjudicação compulsória ostenta natureza obrigacional uma vez que derivada de contrato de promessa de compra e venda, sendo interessante distinguir o direito que se pretende tutelar do ato de transmissão da propriedade imobiliária. Eventual procedência da ação de adjudicação compulsória apenas reconhece em favor da demandante o direito à conclusão da relação obrigacional, sendo a respectiva carta de sentença título hábil a ser apresentado perante a Serventia Registral, na forma do artigo 221, inciso IV da Lei 6.015/73. Pretensão da autora não pode ser obstada pela ausência de regularização do condomínio edilício, tratando-se de matéria distinta do direito pleiteado que, repita-se, ostenta natureza obrigacional e pessoal, enquanto a instituição do condomínio

encontra-se vinculada à seara registral imobiliária. Provimento do apelo.

[...] Resta, portanto, apenas a apreciação da possibilidade de se reconhecer em favor da autora o direito à adjudicação compulsória de unidade residencial que não foi objeto de regularização perante a Serventia Registral, havendo apenas o registro do terreno onde foi incorporado o mencionado condomínio edilício.

[...] Nesse sentido, eventual procedência da ação de adjudicação compulsória apenas reconhece em favor do demandante o direito à conclusão da relação obrigacional existente entre o promitente comprador e promitente vendedor, sendo a respectiva carta de sentença, extraída após o trânsito em julgado, título hábil a ser apresentado perante a Serventia Registral, na forma do artigo 221, inciso IV da Lei 6.015/73.

[...]Assim sendo, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso, para reconhecer em favor da autora o direito à adjudicação compulsória do imóvel mencionado na inicial, condenando a parte ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em dez por cento (10%) sobre o valor da causa.

O Ilustre Desembargador Relator Celso Luiz de Matos Peres, conforme o acórdão supracitado acolheu o pleito de adjudicação compulsória, pois constatou que a pretensão da autora não poderia ser obstada pela ausência de regularização do condomínio edilício, tratando-se de matéria distinta do direito pleiteado que, ostenta natureza obrigacional e pessoal, enquanto a instituição do condomínio encontra-se vinculada à seara registral imobiliária.

2.2 A ADJUDICAÇÃO REALIZADA EM PROCESSO DE EXECUÇÃO, E A RESPONSABILIDADE QUANTO AOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS ANTERIORES.

A adjudicação é uma figura semelhante à dação em pagamento, uma forma indireta de satisfação do crédito do exequente, que se realiza pela transferência do próprio bem penhorado ao credor, para a extinção de seu direito.

Destarte, constitui requisito fundamental para a adjudicação uma anterior tentativa de arrematação do bem penhorado. Assim, clarividente fica a necessidade do tratamento

análogo aos institutos, visto que o nosso Código de Ritos não se aprofunda no que se refere à adjudicação.

Outrossim, sendo a natureza da sentença de adjudicação de caráter constitutivo, pode-se afirmar que o modo de aquisição na arrematação é o originário, visto que forma-se um novo direito sobre o bem adjudicado.

O modo de aquisição originário está perfeitamente caracterizado no dizer de Caio Mário da Silva Pereira: " Diz-se originária, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de alguém. É uma propriedade que se adquire sem que ocorra a sua transmissão por outrem, seja voluntária ou involuntária, direta ou indireta. E resulta numa propriedade sem relação causal com o estado jurídico anterior da própria coisa".

Portanto, o adjudicatário não restará responsável por qualquer dívida anterior, receberá o bem desembaraçado de qualquer débito, mesmo aqueles que são oriundos do exercício da propriedade "*propter rem*", visto que não há como se olvidar da evidente analogia do instituto da adjudicação perante a arrematação.

3 . CONCLUSÃO:

Diante do exposto, conclui-se que o instituto sobre o Condomínio edilício no Registro de Imóveis, deve seguir uma dinâmica com fundamentos a alguns critérios estabelecidos pelo Código Civil, A Lei 6.015/73 e a Lei 4591/64 que norteiam o direito, envolvendo tanto compradores, vendedores, condôminos e o registro de imóveis.

O Condomínio edilício (arts. 1331 a 1358) se diferencia do condomínio comum (arts. 1314 a 1330), pois naqueles há partes comuns e partes exclusivas, ao passo que o condomínio comum existem multiproprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações.

A expressão de condomínio edilício passou a ser adotada pelo novo Código Civil, sem melhor caracterização, talvez como forma de destacar os condomínios tradicionalmente conhecidos (prédios constituídos por diversas unidades com áreas privativas e comuns), das novas situações classificadas pelo mesmo código.

Verificou-se também, que o condomínio se institui por testamento (somente pode ser praticado através de um Tabelião de Notas), por ato unilateral, por acordo de vontades e por decisão judicial, ou por incorporação imobiliária, neste último o incorporador poderá

negociar sobre unidades autônomas após ter cumprido exigências da lei e arquivado a documentação necessária no registro de imóveis.

Entretanto, os condôminos possuem obrigações como, por exemplo; pagar a quota parte das despesas; não invadir área comum; não utilizar a unidade autônoma de modo contrário a finalidade do prédio e etc.

Analisamos no decorrer da pesquisa, que a natureza jurídica do condomínio, o fato de que o condomínio dá o direito de usufruto, disposição e reivindicação da quota parte ideal que cabe a cada condômino, considera-se a natureza jurídica de tal instituto de caráter individualista, já que as partes pertencentes a cada sujeito do condomínio são ideais, uma vez que o conceito de condomínio é o da indivisão da coisa, por isso a propriedade comum sobre a coisa, vale dizer a coexistência entre propriedade individual e comum.

Ainda neste sentido, para elucidar a pesquisa, temos que a obrigação *Propter Rem* acompanha a coisa independente de seu titular no registro imobiliário. Assim, se alguém vende um terreno e estava a dever o imposto territorial, ou alguma taxa correspondente a prestação de serviços relacionados com o imóvel, ou uma contribuição de melhoria, o adquirente fica obrigado ao respectivo pagamento.

Foi possível também, concluir que na adjudicação compulsória devem ser observados alguns requisitos legais estando em consonância, com o princípio da especificação princípio de direito registral, bem como a ação de adjudicação compulsória que não tem o condão de inaugurar nova cadeia dominial e não sendo modo originário de aquisição da propriedade; portanto todos os débitos inerentes a propriedade transferem-se ao novo proprietário, o que difere da adjudicação – instituto processual que permite ao credor obter a coisa em lugar de soma em dinheiro, que é o objeto específico da execução por quantia certa. Na adjudicação realizada em sede de execução processual o credor satisfaz seu crédito adquirindo bens do executado, numa operação que não possui natureza contratual, pois possui a mesma natureza da arrematação, como ato executivo ou de transferência forçada de bens, sob forma de expropriação.

E ainda por último, a importância do papel do notário e registrador na instituição do Condomínio Edifício, afim de regular esta forma de propriedade especial, bem como regular de certa forma através da vontade dos proprietários as formas de uso desta propriedade e evitar conflitos, em consonância com a função social da mesma, princípio este constitucional.

REFERÊNCIAS:

BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de Direito Civil*. Vol.4.25a Ed. 1991 Editora Saraiva, São Paulo.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. *Código Civil*. 3ª.ed. rev. atual. amp. São Paulo: Saraiva, 2007. (Saraiva, Vade Mecum).

BRASIL. *Código de Processo Civil*. 3ª.ed. rev. atual. amp. São Paulo: Saraiva, 2012. (Saraiva, Vade Mecum).

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 jan. 2002. *Código Civil Brasileiro*. *Júris Síntese* nº 60. Agosto/2006.

Brasil, Lei 8.245, de 18 out. 1991. *Lei do Inquilinato*. *Júris Síntese* nº 60. Agosto/2006.

CARBONARI, Silvia Regina de Assumpção. *A unidade Autônoma no Condomínio Edifício*. Porto Alegre: Norton Editor, 2006.

COELHO, Fábio Ulhôa. *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. v. IV. São Paulo. Saraiva. 2006

MOREIRA, José Carlos Barbosa. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

NEGRÃO, Theotonio. *Código Civil e Legislação em vigor*. São Paulo: Saraiva, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, vol. 5: Direitos Reais*. 5a ed. São Paulo: Atlas, 2002.

PEREIRA Caio Mário da Silva Pereira. *Instituições do Direito Civil, Vol. IV, 12ª edição*, Ed. Forense.

MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário, São Paulo: Malheiros, 8ª edição, 1993, p. 107/109.

Acesso Eletrônico

http://silviolobo.com.br/phplobo.1.5/index.php?option=com_content&view=article&id=183:prop&catid=43:artigos,

<http://jus2.uol.com.br/Doutrina/texto.asp?id=8964>.