

# *SECOVISP* **MEETING** IMOBILIÁRIO

**2** DE MAIO  
**2024**





# **Despesas Condominiais e Alienação Fiduciária de Bem Imóvel**

**Uma Análise Jurídica Detalhada**

**Moira Toledo**

**Olivar Vitale**

**Rubens Elias Filho**

# Introdução

**Relevância do Tema:** Análise da alienação fiduciária no contexto imobiliário moderno e o efeito do não pagamento das despesas condominiais

**Objetivo:** Explorar a responsabilidade pelas despesas condominiais sob a ótica das recentes alterações legislativas, doutrina e jurisprudência

# Fundamento Legal

**Lei nº 9.514/97:** Criação da alienação fiduciária de imóvel como garantia de financiamentos

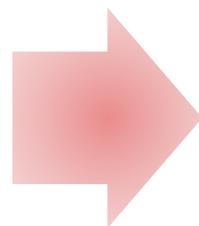
**Modificações Significativas: Lei 10.931/2004:** Refinamentos na operação de créditos imobiliários e a alienação fiduciária como garantia de obrigações em geral

**Lei 13.043/2014 e 14.620/2023:** Definições claras sobre o momento de transmissão de obrigações pelas despesas condominiais.

**Código Civil:** Art. 1.368-B, especifica que após a posse, o credor fiduciário torna-se responsável pelas despesas.

# Responsabilidade pelas Despesas Condominiais

**Antes da posse:** O fiduciante (devedor original) é responsável pelas despesas condominiais.



**Após a posse:** O credor fiduciário assume responsabilidade pelas despesas.

**Implicações Práticas:** Mudança de responsabilidade pode afetar a administração condominial e a estratégia de cobrança.

# Processo de Cobrança e Penhora

**Cobrança Judicial:** Legislação permite a ação contra o fiduciante até a transferência de posse.

**Execução de Penhora:** A penhora pode incidir sobre o imóvel, mesmo sob regime de alienação fiduciária?

**STJ e a Natureza Propter Rem:** Dívidas condominiais podem ser cobradas do titular de direitos sobre o imóvel, independentemente do proprietário atual (promissário comprador – Tema 886, STJ).

# Processo de Cobrança e Penhora

Como ocorre a cobrança judicial das despesas condominiais em casos de alienação fiduciária.

Considerando o prosseguimento da ação apenas contra o devedor-fiduciante, a priori a penhora não deveria incidir sobre a totalidade do imóvel, mas apenas sobre os direitos do devedor fiduciante.

Art. 27, § 8º da Lei nº 9.514/97: "Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel."

# Processo de Cobrança e Penhora - Execução de Penhora em Alienação Fiduciária

Em alguns julgados, tem-se admitido a penhora sobre a unidade devedora gravada em alienação fiduciária diante da 'prevalência da natureza propter rem da dívida e dos interesses condominiais no caso sobre qualquer outra situação jurídica'

Art. 1.345 do Código Civil: responsabilidade do adquirente pelos débitos condominiais

# Decisões do STJ sobre Penhora e Despesas Condominiais

**Contexto:** O STJ enfrenta casos divergentes sobre a penhora de imóveis em alienação fiduciária para cobrança de despesas condominiais.

**Decisão Pro Penhora: Recurso Especial 2.059.278/SC:** O STJ permitiu a penhora do imóvel para quitar despesas condominiais, destacando que a natureza propter rem da obrigação se sobrepõe aos direitos do credor fiduciário, que detém a propriedade resolúvel.

*"A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno."*

# | Processo de Cobrança e Penhora – Natureza Propter Rem

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferiu decisão viabilizando a penhora e leilão de imóveis inadimplentes com as cotas condominiais, reafirmando a natureza propter rem da obrigação.

Art. 1.368-B do Código Civil: Especifica que após a imissão na posse, o fiduciário assume responsabilidades que incluem despesas condominiais

## Legitimidade Passiva na Cobrança Condominial

**Responsabilidade Primária do Devedor Fiduciante:** Enquanto possuidor direto, o fiduciante é geralmente responsável pelas despesas.

**Possíveis Responsabilidades do Credor Fiduciário:** Em determinadas condições, após a consolidação da propriedade, o credor pode também ser responsabilizado, o que não impõe o direcionamento da execução contra ele.

# Decisões do STJ sobre Penhora e Despesas Condominiais

**Contraste nas Decisões: Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma do STJ:** Afastou a penhora do imóvel em execução de despesas condominiais, baseando-se no art. 27, § 8º da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do CC/2002, que atribuem a responsabilidade ao fiduciante antes da imissão na posse do fiduciário.

*"Não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante na forma dos arts. 27 § 8º da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B caput do CC/2002 C/C o ART. 835 XII do CPC/2015."*

**Recurso Especial 1.929.926/SP:** Caso que levou a um pedido de intervenção de entidades representativas de condomínios e instituições financeiras, sinalizando a necessidade de uma uniformização jurisprudencial sobre o tema.

## Penhora e o Credor Fiduciário

**Estratégias Legais:** Necessidade de intimar o credor fiduciário nas ações de penhora para proteger seus interesses.

**Práticas Recomendadas:** Importância de notificar e envolver todos os partes para evitar conflitos e garantir a cobrança eficaz.

## Execução Judicial vs. Extrajudicial

**Eficiência e Escolha:** Comparação entre eficácia, custo e tempo dos processos judiciais e extrajudiciais de execução de dívidas condominiais.

**Adequação dos Critérios de Leilão:** Ajustes nos critérios de leilão para maximizar a recuperação do crédito e respeitar as garantias do devedor.

## Conclusões

**Resumo dos Pontos Chave:** A alienação fiduciária influencia diretamente a responsabilidade pelas despesas condominiais.

**Implicações:** As decisões judiciais reforçam a necessidade de uma legislação clara e compreensível para evitar litígios.

**Importância do Estudo:** A análise ajuda a compreender melhor as nuances da lei e suas aplicações práticas.



# Perguntas e Discussão

# Obrigado!

**SECOVISP**  
**MEETING**  
**IMOBILIÁRIO**



**SECOVISP**  
*A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO*