

VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

PROCESSO CIVIL

CELSO HIROSHI IOCOHAMA

VALTER MOURA DO CARMO

ADRIANO DA SILVA RIBEIRO

MARIA DE LURDES VARREGOSO SILVA DA COSTA MESQUITA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

P963

Processo Civil [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Adriano da Silva Ribeiro; Celso Hiroshi Iochama; Maria de Lurdes Varregoso Silva da Costa Mesquita; Valter Moura do Carmo – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-909-4

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Processo. 3. Civil. VII Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

PROCESSO CIVIL

Apresentação

É com elevada satisfação que apresentamos o Grupo de Trabalho (GT) denominado “PROCESSO CIVIL I” do VII Encontro Virtual do CONPEDI, com a temática “A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade”, promovido pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI), Sociedade Científica do Direito no Brasil, tendo como patrocinadores a Faculdade de Direito de Franca e da Universidade UNIGRANRIO, com apoio da Facultad de Derecho da Universidad de la República Uruguay e do Instituto Jurídico Portucalense (IJP), em evento realizado entre os dias 24 e 28 de junho de 2024, de forma telepresencial.

Esta publicação reúne artigos sobre diversas temáticas relacionadas ao Direito Processual e seus desdobramentos. Esses artigos foram apresentados, discutidos e debatidos por autores, pesquisadores e coordenadores no âmbito do Grupo de Trabalho. O conteúdo inclui textos doutrinários provenientes de diferentes projetos de pesquisa e estudos de vários programas de pós-graduação e de graduação, destacando assuntos jurídicos relevantes para o debate na comunidade científica.

A apresentação dos trabalhos se deu observando a seguinte ordem:

1. ACESSO À JUSTIÇA, CONSENSUALIDADE E CONSERVADORISMO: OS MEIOS NÃO-ADJUDICADOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS COMO PREMISA PARA O AMADURECIMENTO DA CIDADANIA NO BRASIL de Marcelo Veiga Franco e Augusto Vinícius Fonseca e Silva.
2. OS FILTROS DA REPERCUSSÃO GERAL E DA RELEVÂNCIA COMO INSTRUMENTOS PARA A CONCRETIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DO ACESSO À JUSTIÇA E DA EFETIVIDADE de Daniel Martins e Tamis Santos Faustino.
3. O ESTUDO DA TEORIA DO CONFLITO COMO MEIO DE EFETIVAÇÃO DOS MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÕES DE CONFLITO de Mariana de Oliveira Carvalho.
4. ANOTAÇÕES SOBRE A AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO NO CPC /2015 de Arthur Lachter.

5. DESJUDICIALIZAÇÃO POR MEIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS: UMA ALTERNATIVA SOCIOECONÔMICA SUSTENTÁVEL NO ACESSO À JUSTIÇA de Anny Caroline Sloboda Anese, Aline Dal Molin e Galdino Luiz Ramos Junior.
6. DESJUDICIALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES DE CAPITAL DE GIRO PESSOA JURÍDICA SEM GARANTIA REAL POR MEIO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO: UMA ABORDAGEM AMIGÁVEL de Wagner Alcantara Ferreira.
7. NEGÓCIOS JURÍDICOS PROCESSUAIS COM A FAZENDA PÚBLICA: O CAMINHO DO CONSENSO de Marília do Amaral Felizardo e Luiz Alberto Pereira Ribeiro.
8. (IN)EFETIVIDADE DO PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO COMO MECANISMO DO EXERCÍCIO DA ORDEM JURÍDICA JUSTA de Cleber Cosmo Batista e João Jose Baptista.
9. ENUNCIADO 141 DO FONAJE: REPRESENTAÇÃO DAS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS? ANÁLISE CRÍTICA A PARTIR DA PRIMAZIA DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA de Camila Zolini Vaz.
10. A MOROSIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO NA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DE DEVEDORES NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E OS PREJUÍZOS DA EFETIVIDADE PROCESSUAL AOS CONDOMÍNIOS de Lucas Fernando Varela.
11. ASPECTOS CONTROVERTIDOS DA REVELIA NO PROCESSO CIVIL PORTUGUÊS de Nathália Cavalcante Fernandes.
12. O EXERCÍCIO ABUSIVO DO DIREITO DE RECORRER de José Adelar de Mora, Camila Mota Dellantonia Zago e Matheus Henrique De Freitas Urgniani.
13. A SUPREMACIA DA CONSTITUÇÃO FEDERAL, A SEGURANÇA JURÍDICA E A RELATIVIZAÇÃO DA COISA JULGADA INCONSTITUCIONAL de Jussara Suzi Assis Borges Nasser Ferreira e Isabela da Silva Oliveira.
14. DAS PROVAS E FALTA DE RESOLUÇÃO DA LIDE COM A IMPROCEDÊNCIA DA INICIAL E RECONVENÇÃO de Thiago Mattos De Oliveira, Pedro Henrique Marangoni e José Bruno Martins Leão.

15. ADMISSIBILIDADE DOS DADOS DIGITAIS COMO PROVA: REVISÃO DOS CONCEITOS DE MEIOS E FONTES DE PROVA NO PROCESSO CIVIL de Elba Suélen Silva Oliveira e Patrícia Moura Monteiro Cruz.
16. COLETIVIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO NO IRDR E SEU IMPACTO NA EFICIÊNCIA JURISDICIONAL de Gabriela Oliveira Freitas, Cláudia Aparecida Coimbra Alves e Graziela Akl Alvarenga.
17. UNIFORMIDADE DECISÓRIA: O SISTEMA DE PRECEDENTES E A VINCULAÇÃO DO JUIZ de Maria Angélica de Souza Menezes, Vitor Henrique Braz Da Silva e Mariana de Oliveira Carvalho.
18. TERCEIRIZAÇÃO, SISTEMA DE PRECEDENTES VINCULANTES E A POSIÇÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL de Flávio Bento e Marcia Hiromi Cavalcanti.
19. BREVE ANÁLISE DO PRECEDENTE JUDICIAL NO CONTEXTO DO ARTIGO 489, §1º DO CPC/2015 de Arthur Lachter.
20. O CONFLITO ENTRE JURISDIÇÃO E HIERARQUIA NA EXECUÇÃO DAS DECISÕES JUDICIAIS NO BRASIL de Francisco das Chagas Bezerra Neto, Ana Carla Alves da Silva e Hugo Sarmiento Gadelha.
21. A APLICAÇÃO DE ASTREINTES POR DESCUMPRIMENTO DO DIREITO DE VISITAS NO PROCESSO CIVIL de Michel Elias De Azevedo Oliveira. Nair de Fátima Gomes e Ana Luiza Medeiros.
22. IMPUGNAÇÕES ÀS DECISÕES DE HOMOLOGAÇÃO DE DECISÃO ESTRANGEIRA: LIMITES E POSSIBILIDADES DO CABIMENTO DE AÇÃO RESCISÓRIA de Valesca Raizer Borges Moschen, Isabela Tonon da Costa Dondone e Flora Gaspar da Silva.
23. IMPACTOS DA INTERNACIONALIZAÇÃO DO DIREITO: DIÁLOGO ENTRE OS DIREITOS HUMANOS E O PROCESSO CIVIL BRASILEIRO de Erika Araújo de Castro, Danilo Rinaldi dos Santos Jr. e Clarindo Ferreira Araújo Filho.

De modo geral, os textos reunidos refletem discursos interdisciplinares maduros e frutíferos. Nota-se uma preocupação salutar dos autores em combinar a análise dos principais contornos teóricos dos institutos com uma visão contemporânea de efetividade para o processo civil. A

publicação oferece ao público uma reflexão aprofundada sobre tópicos avançados e desafiadores do Direito Contemporâneo. Os textos são enriquecidos por investigações legais e doutrinárias da experiência jurídica nacional e estrangeira, promovendo um intercâmbio essencial para encontrar soluções para as imperfeições do sistema processual.

É crucial enfatizar que os trabalhos apresentados são de grande importância para a pesquisa jurídica no Brasil, destacando-se pelo rigor técnico, sensibilidade e originalidade de modo a oferecer uma visão clara e enriquecedora sobre a resolução de conflitos, abordando suas problemáticas e nuances, além de ressaltar sua relevância para o direito e os desafios presentes.

Nesta ocasião, os organizadores prestam sua homenagem e agradecimento a todos que contribuíram para esta louvável iniciativa do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), da Faculdade de Direito de Franca e da Universidade UNIGRANRIO, com o apoio da Facultad de Derecho da Universidad de la República Uruguay e do Instituto Jurídico Portucalense (IJP). Um agradecimento especial vai para todos os autores que participaram desta coletânea, destacando o comprometimento e a seriedade demonstrados nas pesquisas e na elaboração dos textos de excelência.

Julho de 2024.

Profa. Dra. Lurdes Varregoso Mesquita

Docente do Instituto Politécnico do Porto e da Universidade Portucalense, Porto, Portugal;
Investigadora Integrada e Coordenadora do Grupo de Investigação em Processo do Instituto Jurídico Portucalense (IJP)

E-mail: lvm@upt.pt

Prof. Dr. Celso Hiroshi Iocohama

Coordenador e Docente do PPGD da Universidade Paranaense - UNIPAR

E-mail: celso@prof.unipar.br

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo

Professor Visitante do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFERSA

E-mail: vmcarmo86@gmail.com

Prof. Dr. Adriano da Silva Ribeiro

Docente no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Universidade FUMEC

E-mail: adrianoribeiro@yahoo.com

“A MOROSIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO NA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DE DEVEDORES NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E OS PREJUÍZOS DA EFETIVIDADE PROCESSUAL AOS CONDOMÍNIOS”

“THE DELAY OF THE FIDUCIARY CREDITOR IN CONSOLIDATION OF DEBTORS’ PROPERTY UNDER THE SCOPE OF THE MIN CASA MIN VIDA PROGRAM AND THE DAMAGES OF PROCEDURAL EFFECTIVENESS TO CONDOMINIUMS”

Lucas Fernando Varela ¹

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo demonstrar, através de pesquisa jurisprudencial que demonstram a ineficácia do poder judiciário na relação entre a morosidade na consolidação da propriedade por parte dos credores fiduciários com o alto índice de inadimplimento de taxas condominiais, tendo em vista a enorme dificuldade provocada pela Lei que permite única e tão-somente a penhora de direitos do devedor, tornando os leilões desses respectivos direitos totalmente dificultosos e com baixíssima adesão de investidores, que demonstra a ineficácia das decisões judiciais para resolver os problemas de inadimplência condominial. Entretanto, embora sem resolver a questão de forma efetiva, o Superior Tribunal de Justiça sinalizou uma melhora na busca pela efetividade nas contas condominiais, mas que ainda não resolveu integralmente a questão e devidamente constitucionalizada, conforme veremos no decorrer do artigo. Por derradeiro, considerando o efeito prejudicial que a referida divergência vem trazendo para a sociedade, sobrepondo o direito individual das instituições financeiras em detrimento à coletividade, restou sugerida solução pela via legislativa.

Palavras-chave: Alienação fiduciária, Imóvel, Processo civil, Condomínio, Ineficácia

Abstract/Resumen/Résumé

The present work aims to demonstrate, through jurisprudential research that demonstrates the ineffectiveness of the judiciary in the relationship between the slowness in consolidating property on the part of fiduciary creditors with the high rate of default on condominium fees, in view of the enormous difficulty caused by the Law that only allows the seizure of the debtor's rights, making the auctions of these respective rights completely difficult and with very low investor participation, which demonstrates the ineffectiveness of court decisions to resolve condominium default problems. However, although without resolving the issue effectively, the Superior Court of Justice signaled an improvement in the search for effectiveness in condominium accounts, but it has not yet fully resolved the issue and properly constitutionalized it, as we will see throughout the article. Finally, considering the

¹ Especialista em Processo Civil

harmful effect that this divergence has had on society, overriding the individual rights of financial institutions to the detriment of the collective, a solution through legislative means was suggested.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Fiduciary alienation, Immobile, Civil procedure, Condominium, Ineffectiveness

1 INTRODUÇÃO

Ab initio, o presente artigo visa provocar reflexões em relação a jurisprudência majoritariamente vigente, principalmente visando demonstrar o tamanho dos percalços que a morosidade na restituição de créditos devidos pelos condôminos, bem como sua clarividente ofensa à nossa Magna Carta, onde a jurisprudência vem de forma acachapante protegendo interesses particulares em detrimento de direitos coletivos e de comunidades constituídas em condomínios.

Ademais, também trataremos da recente divergência levantada no Superior Tribunal de Justiça, onde uma turma decide manter a posição majoritária para proteger as instituições financeiras e outra vem enxergando toda a problemática que as decisões pelo Brasil vêm causando a toda coletividade, eis que tratou a cobrança das taxas condominiais como exceção à regra para penhora dos imóveis ainda que alienado fiduciariamente.

Dessa forma, embora haja recente decisão que determinou a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, demonstraremos o contexto dos Tribunais brasileiros, onde uma das posições se mantém praticamente unanime e sem resolver a famigerada problemática.

Ao final, o presente trabalho conclui e busca sugerir uma solução legislativa para o caso, tendo em vista a ineficácia da solução existente na lei, assim como a ineficácia do judiciário em resolver a questão, entretanto, somente a pesquisa aprofundada poderia demonstrar com ainda mais clareza a problemática em dados.

2 - DA LEI 9.514/1997 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) ATÉ OS DIAS ATUAIS

Em que pese a Lei de Alienação Fiduciária ter de fato trazido bastante avanço no tocante ao fomento do mercado imobiliário nacional, tal fato não possui blindagem às merecidas críticas e análises de problemáticas que vem causando em Brasil afora.

O modelo adotado pelo Brasil como meio de financiar a construção civil poderia servir como modelo para vários países do mundo, principalmente se considerarmos a facilidade com que o credor fiduciário pode reaver o imóvel sem a necessidade de levar demandas ao Poder Judiciário.

Assim como leciona o brilhante Melhim Namem Chalub em sua obra “Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário”: *“Dada essa realidade, considerando que a morosidade da execução das garantias inibe a aplicação de recursos no setor imobiliário e a concessão de empréstimos e financiamentos com garantia imobiliária, a Lei 9.514/1997 tem em vista criar as condições necessárias funcionamento do mercado, com permanente oferta de crédito, depende de mecanismos capazes de imprimir eficácia e rapidez nos processos de recomposição das situações de mora, regulamentou a alienação fiduciária como garantia nos negócios imobiliários”.* (Chalub, 2023, p. 203) A narrativa trazida pelo Professor Melhim Namem Chalub se demonstra bastante verdadeira no estímulo dado ao mercado imobiliário e a concessão de créditos a população, entretanto, assim como a maioria das facilidades legislativas, também trouxe problemática que ultrapassa o aborrecimento daqueles que residem em condomínios, principalmente aqueles de baixo padrão.

Após a publicação da referida lei, a classe média-baixa passou a ter acesso a crédito imobiliário e conseqüentemente passou adquirir determinados tipos de imóveis, que embora na maioria das vezes a baixo custo, trouxe com eles problemas jurídicos que prejudicam o ambiente condominial que trataremos adiante.

Por outro lado, acrescido ao fato da facilidade que a lei trouxe, tanto na aquisição, quanto na retomada em razão de inadimplemento, nos últimos anos também tem sido observada a dificuldade para o condomínio receber valores à título de taxas condominiais dos devedores, que praticamente na totalidade das vezes deixa de pagar as taxas condominiais e o financiamento imobiliário, deixando muitas vezes a coletividade em déficit e sem ter para onde correr.

Em suma, diferentemente das benesses recebidas pelo credor fiduciário, o condomínio se tornou refém da boa vontade da gestão dos imóveis por parte dos credores fiduciários, na maioria das vezes instituições financeiras ou construtoras, sendo certo que somente poderiam ser acionados judicialmente para responder sobre a dívida em caso de consolidação de propriedade.

4 – DA PROBLEMÁTICA HASTA PÚBLICA DE DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Quando tratamos de hasta pública de direitos oriundos de alienação fiduciária, tratamos sobre a venda judicial dos direitos que o adquirente detém sobre seu contrato de financiamento, isso significa que a venda realizada em hasta pública se trata do crédito que o adquirente já teria pagado sobre esse contrato de financiamento e não de venda do imóvel propriamente dito.

Em outras palavras, teoricamente o arrematante arcaria em hasta pública com valor inferior ao que o adquirente já pagou e sub-rogaria para si os direitos oriundos do contrato, ou seja, alteraria de lugar com o adquirente do imóvel.

Embora esse negócio pareça um bom negócio para os arrematantes, na maioria das vezes quando somente direitos são levados à hasta pública, na maioria dos casos retornam negativos, tendo em vista o baixo interesse em adquirir um contrato de financiamento, quando na realidade um imóvel novo pode ser adquirido na planta com condições mais favoráveis de negócio e condições de uso.

Sendo assim, quando os adquirentes se tornam inadimplentes junto ao condomínio, invariáveis vezes os mesmos adquirentes se encontram em débito com a instituição financeira, o que torna ao adquirente uma bola de neve praticamente impagável para seus poucos recursos financeiros.

O próximo passo para o condomínio, haja vista a péssima gestão das instituições financeiras em cumprir a rigor as permissões de retomada dos imóveis que a Lei de Alienação Fiduciária n. 9.514/1997 lhe concede, torna excessivamente lento o processo de retomada do imóvel por parte da instituição e deixa o condomínio à mercê de ineficaz mecanismo judiciais para reaver seus créditos de devedores, que na prática, são meros trabalhadores que detém poucos recursos salariais e impenhoráveis.

A proteção ao credor fiduciário em relação aos impostos e taxas condominiais é garantida pela Lei n. 9.514/1997, § 8º, conforme se destaca.

“Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 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.

Em linhas gerais, a natureza *propter rem* que caracteriza os débitos condominiais não possui efetividade prática para combater a inadimplência, vez que na maioria das vezes somente lhe é permitida a penhora dos direitos que o devedor possui sobre o contrato que foi firmado, sendo certo que por diversas vezes foi pago valor ínfimo, trazendo enorme prejuízo e déficit gigantesco a toda coletividade.

A natureza *propter rem* da taxa condominial foi trazida pelo art. 1.345 do Código Civil, assim como o art. 1.368-B, Parágrafo Único do mesmo Código Civil, nos termos a seguir.

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

“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 (grifo nosso).

Sobre o dano à coletividade, foi destacado da Magna Carta obrigatoriedade da propriedade atender os interesses da coletividade, conforme demonstra-se abaixo.

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[..]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social”.

Considerando que a Constituição Federal estabelece que a propriedade atenderá a sua função social, podemos enaltecer os seguintes requisitos para que a referida função seja cumprida com maestria.

Em princípio, podemos trazer que a utilização deve ser adequada, isso significa, fatalmente, a propriedade deve ser utilizada de forma que cumpra sua função, à título de exemplo, podemos usar uma propriedade rural que deve ser utilizada para a produção agrícola, não podendo dessa forma ser deixada em situação de abandono, assim como uma propriedade urbana deve cumprir sua função social através da utilização para moradia, trabalho ou lazer.

Noutro giro, também podemos e devemos enaltecer o fator da preservação ambiental, devendo a propriedade deve ser utilizada de forma a preservar o meio ambiente e os recursos naturais, garantindo a sustentabilidade das atividades econômicas.

Ademais, a propriedade também deve atender a justiça social, ou seja, propriedade não deve ser utilizada de forma a gerar desigualdades sociais ou econômicas. Por exemplo, a

especulação imobiliária que resulta na exclusão social ou a concentração de terras em poucas mãos sem uma distribuição justa.

Por derradeiro e que talvez o ponto que mais interessa ao presente artigo, devemos enaltecer a questão do desenvolvimento econômico, isso significa que a propriedade deve contribuir para o desenvolvimento econômico do país, gerando empregos, renda e contribuindo para o progresso social. Portanto, a função social da propriedade visa equilibrar o direito individual de propriedade com os interesses coletivos da sociedade, garantindo que a propriedade seja um instrumento de desenvolvimento e justiça social.

No caso em tela, está posta que a ineficácia dos bancos no gerenciamento desses imóveis vem ofendendo a constituição federal de forma abrupta, onde claramente a propriedade fiduciária passa a não atender mais sua função social, pelo contrário, passa a estorvar a coletividade residente no local.

Noutro giro, tal ofensa constitucional vem acarretando o crescimento de outro mercado, o mercado de garantidoras financeiras, que prometem garantir financeiramente a inadimplência condominial e tornam a administração condominial eterna refém de altas tarifas e acabam onerando ainda mais os condôminos que já possuem poucos recursos financeiros.

Sobre as citadas garantidoras financeiras, cumpre discorrer que uma garantidora financeira em condomínios são empresas que oferecem serviços de garantia financeira à administração do condomínio, sua principal função é garantir o pagamento das despesas condominiais em casos de inadimplência por parte de um ou mais condôminos, geralmente essas empresas são contratadas em casos de inadimplência bastante elevada, quando principalmente existe morosidade na retomada dos imóveis pelas instituições financeiras, aliadas à morosidade do Poder Judiciário em resolver os litígios.

Essas empresas oferecem garantia de pagamento mensal, assumindo a responsabilidade de efetuar o pagamento das despesas condominiais em caso de inadimplência por parte de algum condômino. Isso garante que o condomínio não fique prejudicado pela falta de pagamento de um ou mais moradores, porém para isso cobram tarifas exorbitantes para realização do ato.

Além disso, após efetuar o pagamento das despesas em atraso, a garantidora financeira pode realizar a cobrança judicial do valor devido junto ao condômino inadimplente, mas nesse caso o risco para essas empresas é equivalente a zero, vez que já realizou seu lucro quando da cobrança das famigeradas tarifas.

Sem saída, os condomínios passaram a levar ao Poder Judiciário discussões bastante plausíveis em relação a interpretação da possibilidade de penhora do imóvel para saldar dívidas condominiais, ainda que o imóvel estivesse gravado com alienação fiduciária, o que vem gerando conflito na jurisprudência, embora ainda seja jurisprudência acachapante no sentido de proteção ao credor fiduciário.

5 – DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

Conforme narrado, nesse momento duas turmas divergem acerca do tema, sendo atualmente preponderante o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, que ao julgar em agosto de 2023 o Recurso Especial n. 2.036.289 repisou seu entendimento no sentido de proteger o credor fiduciário, inclusive do pagamento das taxas condominiais.

Em sua fundamentação, a questão mais crucial narrou que apesar do art. 1.345 do Código Civil atribuir caráter *propter rem* ao débito condominial, essa regra teria sido excepcionada na hipótese de alienação fiduciária pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único do Código Civil.

O respectivo Recurso Especial produziu a seguinte ementa.

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE

AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. De acordo com o art. 105, III, “a”, da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.

5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.

6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

7. 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, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que 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.

10. Assim, 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, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição”.

Em sentido oposto, ao tratar de débitos condominiais, a Quarta Turma excepcionou a questão condominial para possibilitar a penhora do próprio imóvel para saldar dívida condominial, o que pode ser um sinal de luz no fim do túnel para os condomínios, conforme ementa que segue.

“CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

- 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.**
- 2. 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.**
- 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício 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, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.**
- 4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.**
- 5. Recurso especial provido”.**

Embora não haja indícios momentâneos da pacificação sobre o tema, o que vemos nos Tribunais pelo Brasil é aderência em massa pela posição demonstrada pela Terceira Turma, visando proteger o credor fiduciário e a permanência da ofensa constitucional, privilegiando o

interesse do particular (credor fiduciário) em detrimento do interesse da coletividade residente no condomínio.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, majoritariamente segue a mesma linha.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA. VENDA IMÓVEL PENHORADO. INICIATIVA PARTICULAR. IMPOSSIBILIDADE. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. Decisão que, em sede de Execução de Título Extrajudicial, referente a cobrança de taxas condominiais, indeferiu o pedido de alienação de imóvel, por iniciativa particular, vez que o bem está alienado fiduciariamente e, os direitos sobre o imóvel, são objeto de penhora nestes autos, penhora esta que foi mantida. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP. Acórdão. Processo nº 2072948-37.2022.8.26.0000. Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino;. Data do julgamento: 17/01/2023.)”.

Não é diferente o entendimento do Tribunal de Justiça do estado do Paraná.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TAXAS CONDOMINIAIS – DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS POR SE ENCONTRAR ALIENADO FIDUCIARIAMENTE – BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DA DEVEDORA/AGRAVADA – CREDOR FIDUCIÁRIO QUE NÃO PARTICIPA DA RELAÇÃO PROCESSUAL – POSSIBILIDADE DE PENHORA, APENAS, SOBRE OS DIREITOS CONTRATUAIS QUE A RECORRIDA POSSUI SOBRE O BEM – PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA – DECISÃO MANTIDA INTEGRALMENTE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.1. Havendo dívida condominial de imóvel alienado fiduciariamente, inviável a incidência de penhora sobre o bem, em decorrência exclusiva desse débito, eis que o imóvel não integra o patrimônio da devedora/agravada, mas do credor

fiduciário que não integra a relação processual.2. Possibilidade de penhora apenas dos direitos contratuais da recorrida sobre o imóvel, consoante entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Egrégia Corte de Justiça. (TJPR. Acórdão. Processo nº 0008920-44.2020.8.16.0000;. Relator (a): Juiz Ademir Ribeiro Richter; . Data do julgamento: 30/11/2020.)

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás também vem decidindo no mesmo sentido.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TAXA CONDOMINIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DO IMÓVEL. DECISÃO MANTIDA. A alienação fiduciária consiste na modalidade contratual, através da qual o devedor fiduciante dá em alienação ao bem do credor fiduciário. O credor fiduciário é o proprietário e possuidor do bem alienado, o devedor fiduciante permanece com a posse direta na qualidade de usuário e depositário do bem. 2 - Contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem. Isso não impede, porém, que os direitos do devedor fiduciante sejam penhorados, mas, não, repita-se, o próprio bem que garante o cumprimento da obrigação. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO NOS AUTOS. (TJGO. Acórdão. Processo nº 5142725-03.2020.8.09.0000; Relator (a): Amaral Wilson De Oliveira; . Data do julgamento: 27/07/2020.)”

No Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais o sentido das decisões não diverge dos demais.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - TAXAS CONDOMINIAIS - PEDIDO DE PENHORA DO IMÓVEL - BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - DÍVIDA DO DEVEDOR FIDUCIANTE - IMPOSSIBILIDADE - ENTENDIMENTO DO STJ - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. - É sabido que, por meio do contrato de alienação fiduciária, o devedor transfere a propriedade de um bem ao credor fiduciário, o qual servirá como garantia para pagamento do empréstimo. - Sendo assim, a penhora não pode recair sobre o imóvel enquanto perdurar o contrato de alienação fiduciária, pois o domínio da coisa não é da parte devedora, mas sim do credor fiduciário. Nesse caso, consoante jurisprudência do Col. STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, é inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante. - Decisão mantida. Recurso não provido. (TJMG. Acórdão. Processo nº 2400923-55.2021.8.13.0000;. Relator (a): Mariangela Meyer; . Data do julgamento: 08/03/2022.)”.

No Distrito Federal, o mesmo sentido prevalece.

“DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PAGAMENTO. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL. DEFERIDA PELO JUÍZO A QUO. POSSIBILIDADE. AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BEM IMÓVEL. PROPRIEDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 1. Apesar de o bem alienado fiduciariamente não integrar o patrimônio do devedor fiduciante, de acordo com o art. 835, inciso XII, do Código de Processos, os direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia podem ser penhorados, pois possuem expressão econômica. 2. Deferidas a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia e a alienação com preferência de ordem de crédito, não há que se falar em continuidade dos atos

expropriatórios para pagamento de dívida condominial, pois a existência de gravame em favor de instituição financeira inviabiliza a penhora e o leilão do imóvel em execução movida contra o devedor fiduciante que não detém a propriedade do bem. 3. Se a dívida condominial acompanha o imóvel em razão de sua natureza propter rem e se o credor fiduciário possui a propriedade resolúvel de tal bem, em caso de não pagamento pelo devedor fiduciante, a própria credora fiduciária será responsável pelo pagamento das cotas condominiais no momento em que for consolidada a propriedade em seu nome ou realizar o seu leilão. 4. Recurso conhecido e não provido. (TJDFT. Acórdão 1335270. Processo nº 0702899-26.2021.8.07.0000;. Órgão Julgador: 3ª Turma Cível. Relator (a): Maria De Lourdes Abreu; . Data do julgamento: 20/04/2021.)”

Por derradeiro, no Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul também segue a mesma linha.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DO PRÓPRIO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO CONDOMINIAL. BEM GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. ART. 27, §8º, DA LEI Nº 9.514/97. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO DO AGENTE FIDUCIÁRIO. EM QUE PESE A OBRIGAÇÃO DE CONCORRER PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO PREVISTA NO ART. 1.336, I, DO CC OSTENTE NATUREZA PROPTER REM, NÃO É POSSÍVEL A PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA SATISFAÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CONFORME PREVISÃO DO ART. 27, §8º, DA LEI Nº 9.514/97, ATÉ A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO E RESPECTIVA IMISSÃO NA POSSE, É DO DEVEDOR FIDUCIANTE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS E QUAISQUER

OUTROS ENCARGOS QUE RECAIAM OU VENHAM A RECAIR SOBRE O IMÓVEL. NESSA TOADA, CONQUANTO NÃO SEJA POSSÍVEL A PENHORA DO IMÓVEL, EM SI MESMO CONSIDERADO, ADMITE-SE A PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE EM DECORRÊNCIA DO CONTRATO QUE INSTITUIU O GRAVAME. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.RECURSO PROVIDO.(TJRS. Decisão monocrática. Processo nº 50357307420238217000. Relator (a): Mylene Maria Michel; . Data do julgamento: 15/02/2023.)”

Como se não bastasse, quando os pleitos de penhora do imóvel chegam aos juízes de primeiro grau, seguindo a linha do Recurso Especial n. 2.059.278 julgado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, também são recebidos negativamente, optando os juízes a aplicar o entendimento mais cômodo sem entrar na famigerada bola dividida.

Portanto, como um dos pilares da função social do imóvel é garantir que a propriedade cumpra um papel positivo na distribuição equitativa dos recursos e oportunidades na sociedade, podemos entender que a propriedade não deve apenas beneficiar os interesses individuais do proprietário, neste caso, as instituições financeiras, mas também contribuir para o bem-estar geral da comunidade, promovendo a inclusão e a igualdade de acesso aos recursos urbanos.

Assim sendo, se torna bastante claro o benefício que essa blindagem jurídica traz à lucratividade desses bancos, que podem simplesmente transferir o custo de um imóvel parado a quem quer que seja, sem ser obrigado a retomar o imóvel no tempo correto, restando ao condomínio arcar com todos os prejuízos decorrentes de um imóvel abandonado e inadimplente.

Desse modo, considerando a análise das respectivas decisões judiciais, podemos ter uma noção do sentido das decisões sobre os pedidos de penhora do próprio imóvel nas ações de execução de cotas condominiais, onde majoritariamente os Tribunais seguem a linha da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, colaborando com a total ineficiência das execuções de cotas condominiais.

5. CONCLUSÃO

Considerando todo o exposto no presente trabalho, podemos destacar que a problemática se resume a única possibilidade que o condomínio detém frente ao devedor de taxas condominiais, que é a penhora dos direitos que o comprador do imóvel detém sobre aquele contrato de financiamento.

Por outro lado, na esmagadora maioria das vezes, esse comprador do imóvel, ora devedor de taxas condominiais, não possui apenas a dívida condominial, mas também junto à instituição financeira.

Em razão do entendimento majoritário da jurisprudência que não permite a penhora do imóvel em si, significa que, na maioria das vezes, o único bem desse devedor de taxas condominiais que o condomínio poderá penhorar são os direitos que esse comprador possui sobre esse contrato de alienação fiduciária.

Sendo assim, quando esses direitos penhorados vão para leilão, seja judicial ou extrajudicial, torna-se fatalmente pouco atrativo, pois na maioria das vezes esse leilão de direitos, seja porque o valor que está sendo leiloado torna-se pouco vantajoso para o investidor, seja porque o contrato de financiamento do imóvel ainda possui anos a fio para pagamento, seja porque o próprio imóvel pode ter se deteriorado pelo uso durante o período de utilização.

Desse modo, as instituições que financiam esses imóveis acabam recebendo uma blindagem que não lhe estimula a gerir de forma rápida e eficaz a retomada desses imóveis, tornando a área de retomada desses imóveis para nova comercialização pouco atrativa e célere.

Ao debruçar pelo presente trabalho, podemos observar de forma cristalina que a problemática até o momento vem sendo ignorada pelo poder legislativo, assim como, em certa medida resolvida de forma paliativa por parte ínfima do Poder Judiciário brasileiro.

Em que pese a tentativa de solução dada pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, embora em certos aspectos estaria acertada, se trata ainda de um pequeno passo para resolver a questão dos condomínios insolventes, principalmente porque não deve se sustentar como regra.

Embora o presente artigo não se tratar de pesquisa quantitativa para demonstrar com dados o número da penhora de direitos sobre imóveis promovidas por condomínios que vão à hasta pública e retornam sem efeito, tampouco dados para demonstrar a quantidade média de condomínios que se mantêm reféns de garantidoras financeiras para reduzirem à insolvência, o

presente artigo visa sugerir solução legislativa para essa problemática, principalmente obrigando a instituição financeira a tomar medida de retomada e em consequência a sua inércia, o condomínio ultrapassar sua preferência na penhora do imóvel.

A solução sugerida pelo presente trabalho se dá no sentido de resolver a questão pela via legislativa, concedendo prazo peremptório para que em caso de inadimplemento contratual, o credor fiduciário exerça sua preferência para retomada do bem, sendo certo que caso assim não exerça, o condomínio poderia realizar a penhora do próprio imóvel para sanar débitos condominiais e com o residual restituir o credor fiduciário.

6 – Referências

Alienação fiduciária : negócio fiduciário / Melhim Namem Chalhub – 8. Ed – Rio de Janeiro : Forense, 2023.