



SUPERIOR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Audiência Pública

Sobre a (im)possibilidade de penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia no curso de execução de débitos condominiais (REsp 1.929.926/SP – 2021/0091655-9)

JUNHO / 2024



Composição do STJ em junho de 2024

Ministra Maria Thereza Rocha de Assis Moura (Presidente)
Ministro Geraldo Og Nicéas Marques Fernandes (Vice-Presidente)
Ministro Francisco Cândido de Melo Falcão Neto
Ministra Fátima Nancy Andrichi
Ministro João Otávio de Noronha
Ministro Humberto Eustáquio Soares Martins
Ministro Antonio Herman de Vasconcellos e Benjamin
Ministro Luis Felipe Salomão (Corregedor Nacional de Justiça)
Ministro Mauro Luiz Campbell Marques (Diretor-Geral da ENFAM)
Ministro Benedito Gonçalves
Ministro Raul Araújo Filho (Diretor da Revista)
Ministra Maria Isabel Diniz Gallotti Rodrigues
Ministro Antonio Carlos Ferreira
Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Ministro Sebastião Alves dos Reis Júnior
Ministro Marco Aurélio Gastaldi Buzzi
Ministro Marco Aurélio Bellizze Oliveira
Ministro Sérgio Luiz Kukina
Ministro Paulo Dias de Moura Ribeiro
Ministra Regina Helena Costa
Ministro Rogerio Schietti Machado Cruz (Ouvidor)
Ministro Luiz Alberto Gurgel de Faria (Ouvidor Substituto)
Ministro Reynaldo Soares da Fonseca
Ministro Marcelo Navarro Ribeiro Dantas
Ministro Antonio Saldanha Palheiro
Ministro Joel Ilan Paciornik
Ministro Messod Azulay Neto
Ministro Paulo Sérgio Domingues
Ministro Teodoro Silva Santos
Ministro José Afrânio Vilela
Ministra Daniela Rodrigues Teixeira

Jesuíno Aparecido Rissato (Desembargador convocado TJDFT)
Otávio de Almeida Toledo (Desembargador convocado TJSP)

Superior Tribunal de Justiça
Secretaria Executiva
Assessoria de Apoio a Julgamento Colegiado

Audiência Pública

**Sobre a (im)possibilidade de penhora
do imóvel objeto de alienação fiduciária
em garantia no curso de execução de
débitos condominiais.**

REsp 1.929.926/SP – (2021/0091655-9)

Brasília - DF
JUNHO / **2024**

© Superior Tribunal de Justiça

Todos os direitos desta edição reservados ao Superior Tribunal de Justiça.

Realização

Assessoria de Apoio a Julgamento Colegiado

Diagramação

Secretaria de Comunicação Social
Coordenadoria de Mídias

Disponível em

<http://bdjur.stj.jus.br>

Endereço para correspondência

Superior Tribunal de Justiça
SAFS Quadra 6, Lote 1, 70.095-900 - Brasília-DF

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

B823a

Brasil. Superior Tribunal de Justiça.

Audiência pública : sobre a (im)possibilidade de penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia no curso de execução de débitos condominiais. REsp 1.929.926/SP -- (2021/0091655-9) / Superior Tribunal de Justiça, Assessoria de Apoio a Julgamento Colegiado -- Brasília : Superior Tribunal de Justiça -- STJ, 2024.

Dados eletrônicos (1 arquivo : PDF 66 páginas)

Disponível em: <https://bdjur.jus.br/jspui/>
eISBN 978-65-880022-51-1

1. Audiência pública, Brasil. 2. Alienação fiduciária, Brasil. 3. Condomínio, aspectos jurídicos, Brasil. I. Título.

CDU 347.235'952(81)

Condução da audiência e equipe de suporte:

Gabinete do Ministro Antonio Carlos Ferreira

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Juiz Federal Dr. Eurico Zecchin Maiolino
Juíza Federal Dra. Carolline Scofield Amaral
Assessor João Wesley de Castro
Assessora Juliana Farias de Alencar Christofidis

Gabinete do Ministro Marco Aurélio Bellizze

Ministro Marco Aurélio Bellizze

Ministério Público Federal

Subprocuradora-Geral da República
Dra. Maria Soares Camelo Cordioli

Gabinete do Ministro Raul Araújo

Assessora Alice Yoshie Takazaki

Gabinete do Ministro João Otávio de Noronha

Assessor Daniel Dias Pereira

Assessoria de Apoio a Julgamento Colegiado

Vânia Maria Soares Rocha – Assessora-Chefe da AJC

Assessoria de Apoio a Julgamento da Segunda Seção

Assessor Dimas Dias Pinto
Nicole Weitmann
José Pascal Rios de Moreno

Assessoria de Apoio a Julgamento da Terceira Seção

Assessor Gilberto Ferreira Costa
Juliana Moreira C. Caetano Borges
Izabel Cristina Alves Lôbo

Assessoria de Apoio a Julgamento da Primeira Seção

Cyntia Maria de S. Cruz Ferraz Vogel

Colaboradores da AJC

Lais Nunes Ferreira
Natanael Souza de Paiva

Secretaria de Tecnologia da Informação

Carlos César de Oliveira e
Felipe Borges Guaraciaba

Seção de Áudio e Vídeo / SAVID

Arthur George Carvalho Alves
Guilherme Mendonça Tufenkjian
José Lopes da Silva Júnior

Fotógrafos

Gustavo Lima, Rafael Luz, Lucas Pricken e
Pedro França

Seção de Copa

Cosme, Júnior e Paulo – Garçons

Seção de Segurança de Dignitários

Arnaldo Ferreira Lima
Cláudia Meireles Cezar Ferreira
Francisco Alves Leite
João Eli de Magalhães
Jorge Paulo Alencar da Silva
Joselito de Souza Prado
Marlon Dourado

Apoio (Vigilantes)

Otoniel Abrantes, Gisleide Dourado e
Jaqueline Silva

Compilação do Material

Natanael Souza de Paiva

Sumário

| | |
|--|----|
| Apresentação | 9 |
| Antonio Carlos Ferreira - <i>Ministro do Superior Tribunal de Justiça</i> | 14 |
| Rubens Carmo Elias Filho – <i>AABIC-SP (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo), ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis) e ABMI (Associação Brasileira de Empresas do Mercado Imobiliário)</i> | 16 |
| Anselmo Moreira Gonzalez – <i>Federação Brasileira dos Bancos - FEBRABAN</i> | 20 |
| Augusto de Paiva Siqueira – <i>Associação Nacional da Advocacia Condominial</i> | 25 |
| Alaim Giovani Fortes Stefanello – <i>Caixa Econômica Federal</i> | 28 |
| Thiago Dueire Lins Miranda – <i>SECOVI-PE (Sindicato das Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de Pernambuco)</i> | 32 |
| Melhim Namem Chalhub – <i>Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança</i> | 36 |
| Marcus Vinicius Kikunaga – <i>Academia Nacional de Direito Notarial e Registral</i> | 40 |
| Regina Céli Silveira Martins – <i>Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias</i> | 43 |
| Roberto Garcia Merçon – <i>Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos, e Empresas Administradoras de Condomínios no Estado do Espírito Santo, Exceto Região Sul</i> | 47 |
| José Carlos Baptista Puoli – <i>Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo)</i> | 50 |
| Marco Aurélio Bellizze - <i>Ministro do Superior Tribunal de Justiça</i> | 54 |
| Antonio Carlos Ferreira - <i>Ministro do Superior Tribunal de Justiça</i> | 55 |
| ANEXO: Registros Fotográficos | 57 |
| Dados/Informativos | 65 |
| Referências bibliográficas..... | 66 |

Apresentação

No dia 3 de junho de 2024, foi realizada a nona audiência pública da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), convocada pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira, relator do recurso especial 1.929.926/SP. Esse recurso, em conjunto com o REsp 2.100.103/PR, Rel. Min. Raul Araújo, e o REsp 2.082.647/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, foi afetado à Segunda Seção, na forma regimental, para uniformizar entendimento sobre a “(im)possibilidade de penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia no curso de execução de débitos condominiais”.

Figura 1 - Plenário Da Segunda Seção



Foto: Lucas Pricken/STJ

Na decisão de convocação da audiência pública, destacou o Ministro Antônio Carlos Ferreira a relevância social da controvérsia, que pode afetar, de um lado, a sustentabilidade financeira dos condomínios e, de outro, o custo do crédito imobiliário, consequências que devem ser levadas em conta pelo julgador, nos termos do art. 20, *caput*, da LINDB. Destacou-se, ainda, que a Terceira Turma possui entendimento pela impossibilidade de penhora do imóvel, admitindo tão somente “a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária” (REsp n. 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023), ao passo que a Quarta Turma entende pela possibilidade de “penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial” (REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Durante a realização da audiência pública, a mesa de condução dos trabalhos foi presidida pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira, com a presença do Ministro Marco Aurélio Bellizze e da Subprocuradora-Geral da República Dra. Maria Soares Camelo Cordioli, e o apoio do assessor da Assessoria de Apoio a Julgamento Colegiado, Dimas Dias Pinto.

Figura 2 - Plenário Da Segunda Seção



Foto: Lucas Pricken/STJ

A audiência teve início às 14 horas, e foi dividida em cinco painéis expositivos, contando cada expositor com 10 (dez) minutos para suas considerações. Os trabalhos foram encerrados por volta das 16 horas.

Também participaram da audiência pública os Juízes Federais do gabinete do Ministro Antônio Carlos Ferreira, Dr. Eurico Zecchin Maiolino e Dra. Caroline Scofield Amaral, além dos assessores João Wesley de Castro e Juliana Farias de Alencar Christofidis. Os Srs. Ministros Raul Araújo e João Otávio de Noronha estiveram representados pela assessora Alice Yoshie Takazaki e pelo assessor Daniel Dias Pereira, respectivamente.

Figura 3 - Ministro Marco Aurélio Bellizze



Foto: Lucas Pricken/STJ

Foram ouvidos diversos especialistas e entidades representativas de todos os interesses envolvidos.

Figura 4 - Plenário Da Segunda Seção



Foto: Lucas Pricken/STJ

Além das exposições presenciais, contou-se, também, com participação de expositor por videoconferência, e transmissão ao vivo da audiência pelo canal do youtube do STJ.

Figura 5 - Transmissão por videoconferência

AD NOTARE
Academia Nacional de Direito Notarial e Registral

RECURSO ESPECIAL Nº 1.929.926 - SP (2021/0091655-9)
DA POSSIBILIDADE DA PENHORA
DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

DATA: 03/06/2024 – 4º painel: 15h:10
Expositor: Marcus Kikunaga
@mkikunaga1 / adnotare

Entrar

CODEC - Audiência Pública

Subprocuradora-Geral da Re...

Ministro Antônio Carlos Ferr...

Dr. Marcus Kikunaga - AD N...

8:52

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA 35 ANOS Audiência Pública 03/06/24 15:18:48

Canal do Youtube Oficial: STJ

Após o encerramento da audiência pública, foi realizada a transcrição das exposições, disponibilizadas a seguir.



SUPERIOR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Audiência Pública sobre a (im)possibilidade de penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia no curso de execução dos débitos condominiais¹²

Junho/2024

¹ Transcrição realizada pela Seção de Transcrição do Superior Tribunal de Justiça.

Trechos inaudíveis e ininteligíveis estão marcados no texto pelo símbolo (...).

² Texto não revisado pelos oradores.

Antonio Carlos Ferreira

- *Ministro do Superior Tribunal de Justiça*

Figura 6 - Ministro Antonio Carlos Ferreira



Foto: Pedro França/STJ

Boa tarde a todos. Sejam muito bem-vindos ao Superior Tribunal de Justiça.

Agradeço a presença de todos. Agradeço por terem aceitado nosso convite para participar deste debate público. Uma saudação especial à Subprocuradora-Geral da República Dra. Maria Soares, bem-vinda.

O tema desta audiência pública é relevante para o País como um todo, porque tem implicações muito sérias em vários seguimentos: a controvérsia sobre a possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente em execução de débitos condominiais ajuizada contra o devedor fiduciante na condição de condômino.

Esse tema não conta ainda com a jurisprudência pacífica no âmbito das duas Turmas de Direito Privado. A Terceira Turma possui entendimento pela impossibilidade de penhora e admite apenas a penhora sobre o direito real de aquisição, que é derivada da alienação fiduciária. A Quarta Turma, por maioria, entende ser possível a penhora do próprio imóvel, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida condominial.

Por isso, ante essa divergência entre as Turmas, a Quarta Turma resolveu afetar para a Segunda Seção três recursos especiais, um de minha relatoria, outro de relatoria do Ministro Marco Buzzi e um terceiro de relatoria do Ministro Raul Araújo, visando resolver, desde logo,

essa divergência, tentando manter o equilíbrio entre a sustentabilidade dos condomínios e, ao mesmo tempo, não agravar o custo do crédito imobiliário, os condomínios afetados pela incumprimento das obrigações, pelo não pagamento do condomínio. Ao mesmo tempo, existe um desenho todo próprio feito pelo SFI da alienação fiduciária, uma modelagem desse sistema de alienação fiduciária. A preocupação é não gerar novos custos também para o crédito imobiliário como um todo.

A ideia é ouvir os argumentos, os pontos de vista dos expositores, que representam os diversos seguimentos envolvidos nessa controvérsia. Vamos, ao final, elaborar uma ata, fazer um relatório, que será distribuído a todos os Ministros da Seção de Direito Privado, contendo os argumentos que foram apresentados neste debate público. Em seguida, vamos abrir vista ao Ministério Público Federal, colher sua manifestação e pautar esses três recursos para julgamento na Segunda Seção, ainda no próximo semestre.

Mais uma vez, agradeço a presença de todos.

Para que possamos tirar o melhor proveito deste encontro, peço aos oradores que observem o prazo de dez minutos para cada expositor. Vamos aqui debater apenas a tese jurídica, não vamos entrar nos casos concretos, na discussão dos casos que estão em julgamento.

Então, podemos iniciar?

Dividimos em painéis, tentando dar um equilíbrio nas participações dos pontos de vista, embora não seja levada em conta a consideração quantitativa, mas a qualitativa. Procuramos manter o equilíbrio na participação.

Convido, desde logo, para o primeiro painel – vou chamar sempre dois – o Dr. Rubens Carmo Elias Filho, que falará pela Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC-SP), pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) e pela Associação Brasileira de Empresas no Mercado Imobiliário (ABMI), e o Dr. Anselmo Moreira Gonzales, que falará pela Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN).

Dr. Rubens, V. Exa. tem a palavra.

Rubens Carmo Elias Filho

– AABIC-SP (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo), ABADI (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis) e ABMI (Associação Brasileira de Empresas do Mercado Imobiliário)

Figura 7 - Rubens Carmo Elias Filho



Foto: Gustavo Lima /STJ

Muito obrigado, Exmo. Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira, eminente Subprocuradora da República, Dr. Dimas, a quem agradeço muito a atenção, toda dedicação a essa questão. Eu gostaria, igualmente, de saudar a todos os assessores, a todos os servidores, os advogados presentes, isso na pessoa do nosso professor Melhim Chalhub, que tanto nos honra com o seu vigor físico, intelectual e sua inquietude acadêmica. São mais de sessenta anos dedicados a temas de tamanha relevância. Não poderia faltar o Dr. Melhim nessa oportunidade.

Eminente Ministro, muito obrigado pela oportunidade.

O tema nos é muito caro e eu gostaria de, desde o início, salientar que, representando as entidades já nominadas por V. Exa., não estamos aqui defendendo os interesses do condomínio ou do credor fiduciário.

Aliás, as entidades que representamos, AABIC, ABADI e ABMI, representam proprietários de imóveis, representam incorporadores imobiliários, loteadores, os próprios condomínios, representam igualmente proprietários que vendem seus imóveis com a garantia de alienação fiduciária, ou seja, não se está aqui pretendendo dizer que o crédito condominial é mais importante ou menos importante que o crédito fiduciário. Pelo contrário, ambos são institutos extremamente relevantes.

O fato que não podemos deixar de salientar é que a alienação fiduciária veio salvar o afã imobiliário. A alienação fiduciária viabilizou o retorno do capital ao mercado habitacional. E, dessa maneira, como já salientado pelo Ministro, precisamos encontrar uma regra de equilíbrio entre o credor fiduciário e a despesa condominial.

Nesse aspecto, interessa à sociedade, como um todo, que seja preservada a garantia da alienação fiduciária. A história já deixa claro que a derrocada da hipoteca levou ao fracasso o Sistema Financeiro de Habitação, que renasceu com a SFI.

E é importante, então, dizer que ambos os institutos são muito relevantes. O interesse jurídico do condomínio é tão relevante quanto o interesse jurídico da alienação fiduciária. Eu diria que o crédito fiduciário alimenta o sistema, contribuindo sobremaneira para o combate ao déficit habitacional, enquanto o crédito condominial contribui para que o imóvel, que é a garantia do crédito fiduciário, preserve o seu valor e funcionalidade.

O fato é que as execuções de cotas condominiais têm sido muito prejudicadas, na medida em que a penhora apenas dos direitos do devedor fiduciante não se mostra efetiva. De fato, as execuções ficam anos paradas, sem liquidez.

Que está sendo penhorado? Uma relação contratual mantida, que talvez não tenha a melhor taxa de juros, talvez não tenha as melhores características ou até mesmo o valor do financiamento excessivo, frente ao próprio valor do imóvel, enfim. É uma relação mantida entre credor fiduciário e devedor fiduciante, da qual o condomínio não participou, e que traz, então, aos arrematantes pouco interesse nessas arrematações.

Todas essas questões são muito levantadas e relevantes. E, constantemente, a alienação fiduciária tem sido objeto de evolução legislativa. Então, não está aqui se discutindo se deve ou não ser preservada a alienação. Sim, ela deve, mas em quais situações e como fazer para que esse crédito extraconcursal da alienação fiduciária seja igualmente preservado, assim como o crédito condominial.

Temos, então, o debate da alienação, da própria inadimplência dos condomínios, e, ao mesmo tempo, a relevância do crédito condominial.

Dentro dessa discussão, é importante mencionar que só estamos tratando de despesas condominiais, não se está discutindo outros créditos que possam ser perseguidos. A discussão se limita à despesa condominial e à possibilidade da penhora do imóvel sobre o qual incide

alienação fiduciária. Qualquer outra modalidade de crédito não deve ser aqui analisada, ou seja, se tenho um credor quirografário, outro credor, a penhora sobre os direitos do devedor fiduciante é correto, porque é exatamente o seu patrimônio.

A grande questão que se coloca é que o crédito condominial, dada a sua natureza *propter rem* – o tema será muito bem debatido em outro painel, o qual inclusive será composto pelo professor Melhim e pelo grande advogado da nova geração Dr. Thiago Dueire, que fez um trabalho esplêndido sobre a obrigação *propter rem*. Isso será bem trabalhado sob o ponto de vista de cada um –, é que deve impactar na decisão pela penhora ou não do imóvel sobre o qual incide a alienação fiduciária.

Dentro desse tema, o que nos mostra muita relevância é que toda a argumentação construída para que não haja penhora sobre o imóvel em sua integralidade se dá a partir de dois dispositivos já mencionados, o art. 1.368-B do Código Civil e o art. 27, § 8º, da lei de alienação fiduciária, a Lei n. 9.514/1997.

Os dispositivos trazem a ideia de que, antes da posse, em caso de consolidação da propriedade, todo o sistema se dá da seguinte maneira: execução extrajudicial, de tal maneira que é dado o desdobramento da propriedade. Se houver execução extrajudicial e o inadimplemento do devedor fiduciante, a propriedade se consolida em nome do credor fiduciário, com a propriedade plena. Só que ele só responde pelas despesas condominiais a partir da imissão na posse. Se eventualmente ele não se imitir na posse, se eventualmente ele não adotar os procedimentos para a execução extrajudicial, ou, ainda mais, se, por exemplo, o devedor fiduciante, condômino, não paga a despesa condominial, mas continua pagando o financiamento, são inúmeras as situações que poderiam ser trazidas para discutir se é possível ou não a penhora, ou em quais situações.

Eu não gostaria de criar situações, eu não gostaria de criar exceções, mas apenas analisar a situação em concreto, ou seja, é viável a penhora ou não é viável a penhora na hipótese de execução de cotas condominiais e sobre o imóvel que incide a alienação fiduciária?

E, a nosso ver, esse dispositivo, que é toda a construção de que só responde o credor fiduciário quando imitido na posse, ele não é uma regra aplicada ao condomínio, é uma regra aplicada no acertamento de contas entre credor fiduciário e devedor fiduciante. É uma regra prevista para quê? Para que, no momento do resultado do leilão, no momento em que o credor fiduciário é consolidado à propriedade, quando eventualmente no leilão não há arrematantes, se defina em que momento que ele passa a pagar ou não, inclusive para a consolidação da dívida. Qual é o valor da dívida que deve ou não ser de sua responsabilidade?

A partir dessa circunstância de que esse acerto de contas entre credor fiduciário e devedor fiduciante, a análise que se dá – para nós é a mais adequada – é que a penhora deve, sim, incidir sobre a totalidade do imóvel.

Mas isso, Excelência, eu não poderia deixar de ressaltar, pode afetar a locação de risco do credor fiduciário. No momento que ele celebra o negócio, ele estaria, ali sujeito, por exemplo, a esse crédito, a essa preocupação com o crédito e o pagamento das despesas condominiais? Estaria, sim, porque, no acerto de contas, a dívida condominial, seja no resultado do leilão, seja quando ele adjudica, deverá ser paga.

Mas o que não está no acerto de contas – pessoalmente discordo do quantum decidido no acórdão da Quarta Turma, de relatoria do Ministro Raul Araújo, no Recurso Especial n. 2.059.278 –, o que discordo é que não é necessário que o credor fiduciário venha a compor o polo passivo da demanda para que se realize a penhora da integridade do imóvel. Isso afetaria o risco, isso aumentaria o custo, honorários advocatícios, custas judiciais, quando ele, de fato, não teve nenhuma causa, não foi ele que deu causa ao inadimplemento. E é perfeitamente possível a penhora do imóvel independentemente de ser parte na lide. Isso já observamos em outras situações. Já observamos no próprio Código de Processo Civil, quando, hoje, se penhora a integralidade do imóvel em condomínio pro indiviso, independentemente ser o condômino réu ou não, basta que um seja.

Observamos no próprio Tema n. 886, que também foi mencionado, por ocasião da decisão, pela audiência pública, quando o próprio Ministro Paulo de Tarso Sanseverino faz menção ao binômio obrigação e responsabilidade para deixar claro que não é necessário ser proprietário, ser titular, para que o imóvel seja penhorado.

E aqui, igualmente, o credor fiduciário, não obrigado, mas ele é responsável patrimonial pelo débito e, conseqüentemente, numa hipótese como essa, o imóvel pode ser penhorado.

Mas como fazer isso no processo? Mediante intimação. O Código de Processo Civil prevê intimação do credor fiduciário, prevê intimação para o futuro leilão. E, nessa oportunidade, o credor fiduciário, na qualidade de titular de um crédito extraconcursal, deve apresentar o seu crédito e, conseqüentemente, fazer valer o seu direito a recebimento do crédito que lhe é devido.

Um último ponto que acho importante mencionar é que também essa não é única solução. O credor fiduciário, caso entenda que alienação judicial, o procedimento de

execução judicial não lhe é mais favorável, basta quitar o débito condominial, sub-rogar o crédito e adotar as medidas pelo meio extrajudicial, facilitando, possivelmente, a agilidade, a recuperação do seu crédito.

Enfim, sei que meu tempo já esgotou. Agradeço muitíssimo a oportunidade.

Eu gostaria apenas, Ministro, de trazer a minha conclusão. Não vou ler, ela já está neste material. Acredito que seja disponibilizado, mas é exatamente na forma que defendo.

Muito obrigado pela oportunidade. Tenho certeza de que novas manifestações enriquecerão, e muito, o debate por todos os expositores que virão depois.

Muito obrigado.

Anselmo Moreira Gonzalez

– *Federação Brasileira dos Bancos - FEBRABAN*

Figura 8 - Anselmo Moreira Gonzalez



Foto: Gustavo Lima /STJ

Nobre Ministro, muito boa tarde. Nobre Subprocuradora-Geral da República, assessores presentes, meus demais colegas advogados, que estão aqui presencialmente ou virtualmente, meu muito boa tarde.

Chamo-me Anselmo Gonzalez. Falo em nome da Febraban. É uma honra muito grande fazer parte do seleto grupo de advogados que falarão sobre o tema da alienação fiduciária frente às cobranças de condomínio.

Eu também gostaria de registrar que é um ponto de muita honra para mim poder dividir púlpito com um dos maiores doutrinadores do assunto do tema, professor Melhim Chalhub, que seguramente vai nos abrilhantar com uma fala técnica, jurídica, muito bem oportuna, como o Dr. Rubens bem destacou. Seguramente é um expoente que tecnicamente vai agregar muito ao debate.

Até em respeito à preservação do ponto jurídico que o Dr. Melhim há de tecer, vou inverter um pouco a minha fala e vou fazer considerações que são caras à Febraban, e como ela pode contribuir com esta audiência pública, trazendo dados macroeconômicos para o debate.

Estamos tratando, nobres colegas, de um julgamento a respeito de uma discussão. A audiência pública é uma oportunidade excelente para que possamos, no STJ, dar uma correção de rumo a uma decisão absolutamente isolada e inovadora que a Quarta Turma recentemente deu, por maioria, também não foi unânime, pois, no nosso entendimento, há uma jurisprudência consolidada do tema em que as dívidas de condomínio não podem levar o bem penhorado, o imóvel penhorado, porque responde a esta dívida apenas os bens do devedor fiduciante. Então, o imóvel não pode ser objeto. Essa é a posição desta Corte há vinte anos.

Explico que isso pode ser mensurado nos gráficos econômicos que trago ao conhecimento dos colegas, que mostram que, nos últimos dezesseis anos, arredondando vinte, nas nossas contas, tivemos um crescimento abrupto, substancial, muito relevante do crédito imobiliário no Brasil. Ele sai do patamar de R\$ 110.000.000.000,00 (cento e dez bilhões de reais) de crédito negociado para um patamar, chamo a atenção, de R\$ 1.000.000.051.000,00 (um trilhão e cinquenta e um mil reais). É isso mesmo. Esse é o valor do mercado de crédito imobiliário que estamos discutindo nesta audiência pública e que corre severos riscos se tivermos uma mudança abrupta, inesperada da jurisprudência.

Mostramos essa valorização já descontada a inflação – não estamos descontando coisas sobre (ininteligível) –, que é o valor de mercado de crédito imobiliário em negociação. Para termos uma referência da importância desse crescimento, o mercado de crédito imobiliário sai em 2007 numa projeção de relação com o PIB na casa de 1,5%, e hoje ela representa 10% do PIB nacional. O crédito imobiliário no País é um fundamental mecanismo

de desenvolvimento econômico-social, macroeconômico do País. Ele não só é uma fonte de acesso ao crédito, de realização da moradia, do princípio da moradia, como é pujante e fundamental para o desenvolvimento nacional.

Dr. Rubens bem lembrou da derrocada da hipoteca. Vemos, na história recente, o quanto a hipoteca patinou e não avançou, justamente porque ela não se mostrou uma garantia eficaz que passasse segurança para o agente de crédito. A alienação fiduciária vem justamente sendo instaurada para preencher esta lacuna, e os números revelam o sucesso que ela tem hoje. Graças à alienação fiduciária de bens e imóveis e a forma como ela é hoje praticada, prestigiada pela lei e, repito, pela jurisprudência assente do STJ, há duas décadas, temos experimentado números pujantes na economia.

Trago outro dado econômico importante para termos um grau de proporção, como meu colega Rubens, que me antecedeu, também disse: estamos discutindo um crédito imobiliário. Quando olhamos as outras carteiras de crédito praticadas no Brasil, mesmo outras carteiras de crédito que têm sobremaneira importância, elas não são tão importantes quanto o crédito imobiliário. Quando olhamos a projeção por PIB, o consignado é metade desse percentual, mesmo rotativo, não consignado, veículos, todas as carteiras de crédito muito importantes, proporcionalmente elas não representam metade da importância do tema que estamos discutindo.

Qual é a relação desses números com o tema que estamos tratando? Tudo. Por quê? Quando olhamos a composição de juros pelo agente de crédito, precisamos estar atentos que, quando olhamos a taxa de juros que é praticada num determinado produto, um dos principais fatores – convindo à leitura daquela pizza, na fatia vermelha –, um dos principais integrantes componentes da taxa de juros de um produto bancário é a inadimplência. Quanto maior o índice de inadimplência, quanto menores são as chances de o agente de crédito poder ter de volta o crédito que lhe foi concedido no caso de inadimplência e constituição em mora, este risco é convertido numa maior taxa de juros. Quanto melhor é a garantia, menor é a taxa de juros, mais oferta de crédito é posta à população, melhor acesso ao crédito, e a pessoa poderá realizar o sonho que objetiva.

Quando olhamos no paralelo, o empréstimo do crédito imobiliário é o menor capitaneador de taxa de juros em termos de proporcionalidade desta minha relação, justamente porque hoje, e há vinte anos, o STJ tem prestigiado as deliberações, a interpretação da norma em favor do resgate do crédito imobiliário, conferindo segurança ao agente de crédito.

Hoje, quando um banco concede um crédito imobiliário, ele tem tranquilidade em duas verdades: a primeira, que o art. 27, § 8º, da Lei da Alienação Fiduciária e o art. 1.368-B do Código Civil dizem expressamente, literalmente, sem qualquer margem de dúvida, que é o patrimônio do devedor fiduciante que responde pelas dívidas do condomínio. Não há um “desde que”, não há um “talvez”. A lei é clara.

E a interpretação que o Superior Tribunal de Justiça tem dado rigorosamente há 20 anos, excetuada, *data maxima venia*, essa decisão isolada e não unânime da Quarta Turma, recente, tem sido assente em prestigiar esta interpretação, de que o imóvel alienado fiduciariamente, durante a vigência do contrato, não pode responder por dívidas de condomínio. É o patrimônio do devedor fiduciante que deve responder por essa dívida.

Essa segurança jurídica, que é o grande reclama aqui, clamor que a Febraban traz a esta nobre Corte, ao STJ, muito se espera o quê? Segurança jurídica na interpretação das normas. Que ele conceda tranquilidade para os agentes de crédito poderem conceder tal qual tem sido concedido, com muito êxito, o mercado de crédito imobiliário no Brasil. Não queremos atrair, para o ambiente de crédito da alienação fiduciária, problemas outros que vimos, por exemplo, na hipoteca. Não podemos dilapidar essa segurança.

Temos – e aí puxo um ponto para a questão do processo civil, nobres colegas presentes e Ministro – uma figura muito conhecida pelos ingleses, a do *ouerruling*, que é quando você tem um precedente, ou, aqui, no caso, uma jurisprudência absoluta consolidada, e tem-se, eventualmente, uma guinada, uma mudança. Mas veja que, no contexto socioeconômico, jurídico, social, político, de todas as formas que enxergamos a questão, não há mudança que, *data venia*, justifique qualquer guinada jurisprudencial. Há vinte anos, a jurisprudência do STJ está assente e reflete nos números que estamos trazendo, passa segurança para o agente de crédito.

Destaco que, em agosto do ano passado, ou seja, não tem nem um ano, tive a honra de participar deste púlpito, participando da sustentação oral, também pela Febraban, de um repetitivo que restou decidido que, na hipótese de notificação do devedor fiduciante no imóvel em que ele reside, mesmo que volte o AR como ausente ou mudou-se, se foi no endereço do devedor, considerar-se-á válida a constituição em mora.

Muito do que foi considerado pelos Ministros, na ocasião deste julgamento, foram dados macroeconômicos, que trago em mãos, inclusive de estudos internacionais do *Doing Business Brasil*, que estão juntados aos autos do processo da audiência pública e

do repetitivo, que dizem que temos, enquanto organismos nacionais, o Poder Executivo, Legislativo, Judiciário, prestigiar a segurança das garantias.

Lá os Ministros foram unânimes em considerar que temos, STJ, de conceder uma interpretação que conceda a celeridade e a preservação da garantia fiduciária dos bens imóveis como forma de prestigiar o mercado de crédito imobiliário no País. Isso está *ipsis litteris* no voto do julgamento de agosto de 2023, Recurso Especial Repetitivo n. 1.951.662, repito, n. 1.951.662, do Rio Grande do Sul. Este repetitivo foi julgado em agosto. Nada, em hipótese alguma, nobres presentes, nada mudou, de agosto para cá, no ordenamento jurídico, econômico, social, político do País, que justificaria uma mudança do entendimento jurisprudencial desta Corte, assim como também nos últimos vinte anos.

Eu tenho certeza de que os meus colegas que irão me suceder vão abrilhantar, aqui, a minha fala e os debates, mas encerro concluindo que, na visão da Febraban, a posição da jurisprudência unânime da Corte deve ser prestigiada nos julgamentos doravante, inclusive do julgamento do repetitivo, que também está relacionado a esse tema, para que se decida que o imóvel alienado fiduciariamente não deve responder por dívidas de condomínio durante a vigência do contrato, apenas o patrimônio do devedor fiduciante, devendo recair essas dívidas apenas quando consolidada a propriedade, tal qual está estabelecido na lei.

Muito obrigado. Agradeço a fala e a oportunidade.

Augusto de Paiva Siqueira

– Associação Nacional da Advocacia Condominial

Figura 9 - Augusto de Paiva Siqueira



Foto: Gustavo Lima /STJ

Início, cumprimentando V. Exa., Ministro Antonio Carlos Ferreira, na pessoa de quem cumprimento os demais presentes, a Subprocuradora- Geral da República e os demais advogados que aguardam a oportunidade de ocupar esta tribuna.

Antes de iniciar a tecer as argumentações jurídicas, eu queria, primeiro, louvar a iniciativa da Quarta Turma do STJ, que deliberou por afetar essa controvérsia tão relevante à jurisdição da Segunda Seção e, assim, contribuir para a uniformização, pacificação e coerência da jurisprudência nacional sobre um tema tão candente e tão importante na jurisprudência dos tribunais brasileiros.

Nesse sentido, enquanto representante da Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON), a posição da associação, frente à questão da penhorabilidade ou não do imóvel gravado com a garantia da alienação fiduciária em execução de título executivo extrajudicial para a satisfação de débito condominial, é pela defesa de que essa penhora é possível, deve ser possível, deve ser admitida, a jurisprudência deve evoluir nesse sentido.

E um ponto importante que precisa ser tomado em consideração, nessa deliberação, são as dificuldades práticas que vêm sendo visualizadas nas penhoras feitas, seguindo o entendimento da Terceira Turma, que é no sentido de restringir a constrição aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante.

São diversas as situações, como o Dr. Rubens, que me antecedeu, aqui, já colocou, como a possibilidade de que o devedor fiduciário esteja inadimplente, tanto com o condomínio, como com o credor fiduciário, ou, então, quando o valor do direito aquisitivo é absorvido pelo saldo devedor e outras despesas e acabe revelando, no caso concreto, na execução da taxa de condomínio, a insatisfação e a próprio preservação, perpetuação da inadimplência em desfavor do ente condominial.

Então, a dificuldade prática é relevante. Muito provavelmente, se a solução pela penhora dos direitos aquisitivos fosse adequada, não teríamos esta audiência pública, e essa discussão não teria sido ascendida.

Do ponto de vista jurídico, a posição da ANACON é no sentido de que, a despeito do princípio da especialidade das leis e das interpretações possíveis do art. 1.368-B do Código Civil e do art. 27, § 8º, da Lei de Alienação Fiduciária, é preciso destacar que o princípio da especialidade não significa e não é um aval para o isolamento. Ele não é algo que exige do intérprete uma interpretação fechada naquele sistema.

Então, a interpretação que deve ser feita deve ser sistemática, em consonância com as diretrizes, com os princípios e com o regramento aplicável à obrigação de pagamento de taxa condominial, que é *propter rem*, e recorrer àquela velha premissa de que o Direito não pode ser lido em tiras.

Indo nesse raciocínio, é importante resgatar o tema repetitivo fixado no julgamento do Tema n. 866, em que esta Corte deliberou basicamente pela responsabilidade daquele que tem relação jurídica-material com o imóvel, o promitente adquirente, no pagamento das taxas condominiais, ressaltando ou excluindo uma responsabilidade primária do promitente vendedor.

Esse precedente foi objeto de um acórdão interessantíssimo da lavra do saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, que, ao avaliar essa situação jurídica bem peculiar e interpretando a tese que foi fixada pela Segunda Seção, fez um esclarecimento no sentido de que a obrigação deve ser lida de acordo com o modelo dual que vem sendo adotado pela doutrina, pela jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a obrigação e responsabilidade são circunstâncias distintas, sendo a responsabilidade derivada da obrigação, e, nesse sentido, por mais que os dispositivos da Lei de Alienação Fiduciária e do art. 1.368-B do Código Civil estabeleçam a obrigação do devedor fiduciante de arcar com essa despesa condominial, isso não pode significar, dentro da interpretação sistemática, a impossibilidade de o credor fiduciário não responder por esse inadimplemento.

Quero ressaltar também que, nos julgados mais remotos do STJ – e me refiro àqueles especificamente que antecederam e compuseram a *ratio decidendi* da Súmula n. 478, que estabeleceu a preferência do crédito condominial sobre o hipotecário no concurso de credores –, esta Corte veio interpretando a obrigação *propter rem*, destacando a sua natureza e finalidade, distinguindo-a das demais obrigações previstas na nossa legislação.

Nesse aprofundamento feito pela jurisprudência do STJ, foi muito destacado que a natureza da obrigação *propter rem* decorre justamente do fato de que ela emerge de uma situação jurídica de direito real. Ela não decorre de um ajuste volitivo, de um negócio jurídico firmado entre as partes. Assim como ela não nasce de um negócio jurídico, ela também não se extingue por vontade das partes.

A finalidade da obrigação foi muito bem asseverada no Recurso Especial n. 194.481, antigo, de 1999, que antecedeu à edição da Súmula n. 478, que destaca com muita propriedade a finalidade da cota condominial, no sentido de que “a ação de cobrança de cota de condomínio pode ser proposta tanto pelo proprietário quanto pelo promitente comprador”.

Destaca o Relator:

“Pois o interesse prevalente é o da coletividade em receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher.”

Ou seja, a jurisprudência do STJ, a bem da verdade, sempre se consolidou e se reafirmou no sentido de que a garantia do condomínio é que deve ser preservada, e o condomínio é que deve ter uma garantia maior no momento da execução do crédito condominial.

Retomando aquele voto do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, foi nesse sentido, interpretando o Tema n. 866 dos recursos especiais repetitivos, que o Ministro asseverou que a legitimidade fixada nesse tema não é excludente, não é o promitente adquirente que responde pela taxa de condomínio, é o promitente adquirente em conjunto com a legitimidade concorrente, com o promitente vendedor. É nesse sentido que deve ser esse raciocínio, que deve ser também empregado na solução dessa controvérsia.

Então, reforçando os argumentos que já foram expostos, agradeço a atenção de V. Exa. e concluo essa sustentação oral.

Muito obrigado.

Alaim Giovani Fortes Stefanello

– Caixa Econômica Federal

Figura 10 – Alaim Giovani Fortes Stefanello



Foto: Gustavo Lima /STJ

Exmo. Sr. Ministro Dr. Antonio Carlos Ferreira, Exma. Sra. Subprocuradora-Geral da República, nas pessoas de quem peço licença para cumprimentar todos os demais servidores aqui presentes.

Estou aqui para falar em nome da Caixa Econômica Federal. Tenho muito orgulho em falar em seu nome, porque é um banco com foco social muito forte desde a sua criação. Ela permitia que os escravos guardassem seu dinheiro para comprar sua alforria. É assim até hoje, nos programas sociais mais importantes do Brasil e, principalmente, na habitação, que é o tema relacionado com esta audiência pública, muito pertinente, aliás, em razão da importância do tema para todo o País.

Agradeço ao Diretor Jurídico da Caixa Econômica, Dr. Leonardo Groba, pela confiança em estar aqui. Cumprimento os colegas da Caixa presentes, Dr. Fábio, Dra. Roseane, Dra. Ana Cláudia e Dr. Alberto. Faço uma menção especial aos colegas da (ininteligível), área da qual faço parte e que ajudou a construir, nos últimos 20 anos, como bem foi dito aqui, essas teses que estamos debatendo. Cumprimento os colegas na pessoa do Dr. Misael e da Dra. Dalva, que estiveram juntos construindo essas teses durante todo esse tempo.

Aproveito para enviar a solidariedade da Caixa Econômica ao povo do Rio Grande do Sul e dizer que a Caixa estará junto na reconstrução do estado, especialmente no saneamento e

na habitação popular, que é objeto dessa audiência pública, de forma indireta ou direta, e é um direito social previsto na Constituição Federal.

Portanto, vamos falar rapidamente sobre a questão da natureza *propter rem* das dívidas de condomínio. De onde vem essa regra? Do art. 1.355 do Código Civil, todos sabemos. Mas é a regra geral que está clara lá: "O adquirente responde pelos débitos do alienante." Mas não podemos ler o Código Civil somente na parte que nos interessa e não ler o restante.

O Código Civil prossegue falando dessa regra geral e cria uma regra especial complementando essa regra geral, no art. 1.368-B, parágrafo único, em que assevera que o credor fiduciário responderá pelos débitos do bem a partir da data em que vier a ser imitado na posse. Está expresso, está claro. É uma regra especial que complementa a regra geral.

Nesse mesmo sentido, o legislador prosseguiu, foi além. Ele não trouxe apenas uma regra especial, ele trouxe mais duas.

O art. 1.367 estabelece que, no que concerne à alienação fiduciária, aplicar-se-á legislação especial pertinente, ou seja, é expresso. Ninguém aqui está, de forma alguma, revogando ou tentando revogar a natureza *propter rem*. Mas existe a regra geral, e está clara, expressa, a regra especial.

Novamente, no art. 1.368-A, o Código Civil fala que se aplica, no que estiver no Código Civil, aquilo que não for incompatível com a legislação especial da alienação fiduciária.

Então, quando se invoca o art. 1.365, que é a regra da natureza *propter rem* das dívidas de condomínio, não se pode fazer uma leitura isolada. Existem outros artigos expressos tratando da mesma matéria, ou seja, três artigos do Código Civil explicando a regra geral da natureza *propter rem*.

Quanto à legislação especial, todos sabemos que ela fala exatamente a mesma coisa, a Lei n 9.514/1997. Em dois artigos diferentes, ela estabelece essa regra: que o devedor fiduciante responde enquanto estiver no imóvel, e o credor fiduciário responde a partir da imissão da posse. Então, essas regras estão previstas, em consonância harmônica, dentro do ordenamento jurídico.

Quais os principais argumentos, entrando nas teses e não nos casos concretos, que a colenda Quarta Turma trouxe para divergir em relação ao entendimento da jurisprudência já consolidada do STJ?

No voto vencedor do Recurso Especial n. 2.059.278/SC, o Ministro Raul Araújo trouxe a seguinte tese: "O proprietário fiduciário não é um proprietário especial, detentor de maiores direitos do que o proprietário comum."

Vamos partir dessa premissa que o Exmo. Ministro Raul Araújo nos trouxe. Se o proprietário fiduciário não é um proprietário especial, não tem maiores direitos do que o proprietário comum, assegurados pela legislação, como acabamos de ver, como que resolveríamos essa questão se tirássemos essa legislação que trata desse patrimônio de afetação da alienação fiduciária?

Se fizéssemos isso, a solução estaria numa compra entre particulares, por exemplo, e voltamos para o Tema n. 886 do STJ, o qual, em outras palavras, estabelece praticamente a mesma lógica da alienação fiduciária, qual seja, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica-material com o imóvel, representada pela imissão na posse. É o que diz o Tema n. 886. É a mesma lógica da alienação fiduciária, a mesma lógica do que diz também o Código Civil.

Portanto, temos aqui outros argumentos também trazidos pelos representantes dos condomínios, inclusive acabamos de ver no bloco anterior, e um deles é a sustentabilidade financeira dos condomínios. Eu até não sabia qual era o percentual de inadimplência, vimos na tela o percentual de 11% de média geral. Isso não está segregado somente às unidades inadimplentes que têm alienação fiduciária. É 11% de média geral. Então, certamente, as que têm alienação fiduciária ficam abaixo ainda de 11%.

Com todo o respeito, com todas as vênias, 11% de inadimplência tem o condão de afetar a sustentabilidade financeira dos condomínios, de tal forma que se flexibilize uma legislação e uma jurisprudência consolidada há mais de 20 anos no STJ? Entendemos, respeitosamente, com todas as vênias, que não, que essa inadimplência faz parte, evidentemente, de um problema que tem de ser resolvido, mas a solução não é flexibilizando o que está previsto em lei e consolidado na jurisprudência.

E a Caixa responde por cerca de 70% do crédito imobiliário no Brasil. Aqui há um dado importante: desses 70% do mercado que a Caixa tem no Brasil quase 50% são financiamentos para pessoas com renda de apenas até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), ou seja, é essa população mais pobre do Brasil que vai ser afetada com a desconstituição, não é desconstituição, mas com a flexibilização da alienação fiduciária. Essa é a população que vai sofrer os efeitos dessa

mudança na jurisprudência e vai ter, conseqüentemente, uma mudança no fornecimento de crédito, buscar mais garantias. Não há como se dissociar disso.

Nesse sentido, o Ministro Marco Buzzi, em seu voto vencido no REsp que acabei de citar, traz a seguinte tese também. Ele diz o seguinte:

“Ressalte-se que tal compreensão, em que pese restrinja a regra geral decorrente das obrigações *propter rem*, enseja forte impacto no âmbito socioeconômico do País, de modo a gerar diversos resultados positivos constatados a partir da alienação fiduciária, como garantia de compra e venda de bem imóvel, principalmente no que tange ao financiamento imobiliário.”

Ou seja, o inverso disso são as conseqüências maléficas que teremos ao se flexibilizar o instituto jurídico da alienação fiduciária.

Por fim, qual seria, então, a solução para que não fragilizássemos, não relativizássemos esse instituto jurídico tão antigo, que remonta aos tempos romanos, gregos, que não foi inventado aqui, mas que está transcrito em nossa legislação, qual a solução que teria também para atender aos interesses dos condomínios? Entendemos que a solução está na própria lei. O art. 22, § 6º, da Lei n. 9.514/1997 fala expressamente que, se o condômino não cumprir, não honrar com as suas obrigações, o financiamento vence antecipadamente. Com isso, o imóvel pode ser levado a leilão, quitam-se as dívidas de condomínio e, ao mesmo tempo, o imóvel volta para atender o seu fim social, e outra pessoa pode ocupar esse imóvel.

Então, com isso não se prejudica as pessoas de baixa renda, que vão continuar contando com o instituto jurídico da alienação fiduciária, que é de extrema importância para baratear e trazer segurança no crédito imobiliário no Brasil. Essas pessoas de baixa renda precisam do acesso a esse crédito.

A FEBRABAN mostrou aqui, com muita maestria, o crescimento, de 2007 até hoje, de mais de dez vezes, cerca de dez vezes, de como aumentou o crédito, e isso é fruto exclusivo da alienação fiduciária.

Portanto, Exmo. Sr. Ministro. Antonio Carlos Ferreira, a Caixa requer aqui, dentre as teses apresentadas, a manutenção da jurisprudência já consolidada no STJ no sentido da impossibilidade da penhora do imóvel, mas, porém, contudo, todavia, entretanto, com a possibilidade da penhora dos direitos decorrentes do contrato, que é a jurisprudência que se tem firmado no STJ, sem que se relativize o instituto jurídico da alienação fiduciária previsto

em lei, e que, com isso, não se penalize com o aumento do custo do crédito e a diminuição das ofertas de imóvel, especialmente para a população de baixa renda, que é tão cara para a Caixa.

Muito obrigado.

Thiago Dueire Lins Miranda

– *SECOVI-PE (Sindicato das Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de Pernambuco.)*

Figura 11 – Thiago Dueire Lins Miranda



Foto: Gustavo Lima /STJ

Boa tarde, Excelência.

Eu gostaria de, primeiramente, cumprimentá-lo, cumprimentar a Subprocuradora-Geral da República, os demais serventuários de Justiça que estão aqui, hoje, e também os demais advogados, na pessoa do professor Melhim Chalhub, que muito me honra, tendo essa oportunidade de dividir o painel com ele.

Venho aqui com duas grandes responsabilidades. A primeira é a responsabilidade acadêmica, é a responsabilidade enquanto professor de Direito Civil. Enquanto pesquisador na área, tive a possibilidade de escrever a minha dissertação sobre a categoria das obrigações *propter rem* e muito me adentrei nesse tema. Então, essa é a minha primeira preocupação, é guardar a coerência do sistema jurídico.

Já trago o meu posicionamento no sentido de que não estamos vivendo um overruling. Estamos tratando exatamente da consolidação da jurisprudência, que, inclusive, foi alvo do STF quando analisou a possibilidade da penhora do bem de família, ainda quando tínhamos a dívida de condomínio.

Sabemos que o bem de família é de grande importância, é um grande instrumento de defesa do devedor, para manter a sua dignidade, e a taxa de condomínio pode, sim, levar o bem de família à hasta pública. Então, temos uma força da obrigação *propter rem*, especialmente voltada para o âmbito condominial, como aqui tratamos, exatamente por isso, tendo sido reconhecida por diversos julgados no STJ e no STF. Então, a primeira questão é guardar a coerência do nosso sistema jurídico.

E a segunda é a repercussão prática e a repercussão social que temos com as taxas de condomínio, uma repercussão importantíssima. E eu gostaria de trazer alguns dados importantes para que possamos ter em mente.

Estamos falando de uma população condominial. São dados da agenda legislativa da Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI), que é uma câmara da Confederação Nacional do Comércio, que a população condominial é 23.598.000 pessoas que, hoje, vivem em condomínio. Um faturamento com taxa condominial de R\$ 46.000.000.000,00 (quarenta e seis bilhões de reais). Estamos falando do PIB aproximado de quase cinco estados brasileiros.

E a taxa de inadimplência de 11% sobre 46 bilhões é de uma relevância social tremenda, principalmente, como foi exposto – são importantes esses dados –, quando temos que o crédito imobiliário é dado para 70%, pela Caixa Econômica, para pessoas de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), estamos falando de condomínios de baixa renda também. Não podemos pensar, quando estamos tratando desse caso da alienação fiduciária, que apenas estamos com condomínios onde moramos.

Temos que ter a preocupação com as pessoas de baixa renda, com a inadimplência desses condomínios, que muitos sofrem com essa inadimplência, onde esses 11% são, sim, significativos, e toda a cadeia de funcionários que representa a maior parte da distribuição de despesas do condomínio.

As obrigações *propter rem* – vou voltar à minha apresentação – são caracterizadas por um sujeito passivo, que é um sujeito passivo determinável, ele não é um sujeito passivo

determinado. E o que vai determinar esse sujeito passivo? É exatamente a relação jurídica de direito das coisas. Essa relação jurídica de direito das coisas vai determinar o sujeito passivo da obrigação *propter rem*. Por isso, essa situação tão *sui generis* da obrigação *propter rem*.

E o conceito aqui adotado é uma espécie obrigacional em que o devedor assume tal condição, por força da lei e em virtude de ser sujeito ativo de uma relação jurídica de direito das coisas, seja um titular de um direito real, dentre os quais a propriedade, a alienação fiduciária como sendo também o proprietário fiduciário um proprietário, e também o possuidor, não se deixando de responsabilizar adequadamente o possuidor.

Inclusive, a estrutura da relação jurídica de direito das coisas foi visualizada no Tema

n. 866, já citado aqui outras vezes, no Recurso Especial n. 1.345.331. E aqui eu gostaria de trazer aos senhores algo muito importante. Quando se trata sobre a obrigação *propter rem*, estamos tratando sobre a confluência de interesses. A obrigação *propter rem* nasce e decorre – não se pode esquecer – da conciliação dos interesses envolvidos. Aqui, no caso, estamos falando dos interesses dos titulares dos direitos reais sobre o mesmo bem, sobre os condôminos.

Então, a obrigação *propter rem*, que é instituída pela lei, tendo essa observância dos interesses comuns, visa a evitar o enriquecimento sem causa – tecnicamente falando, é o enriquecimento sem causa – e a oneração demasiada a terceiros. Quais terceiros? Os demais condôminos.

Precisamos lembrar que, quando falamos de condomínio, não estamos falando de faturamento, mas de rateio de despesas. É disso que vive o condomínio. A taxa condominial é um rateio de despesas. Assim, quando oneramos os demais condôminos para que paguem o valor que está vindo daquela inadimplência, estamos fazendo um enriquecimento sem causa daquele que se mantém inadimplente e, posteriormente, eventualmente, daquele que vai consolidar a alienação fiduciária e ter o imóvel nas devidas condições, porque os demais condôminos mantiveram honrando a sua obrigação de pagamento das taxas de condomínio.

A obrigação *propter rem* tem essa função, quando se analisa a doutrina, a jurisprudência pátria, exatamente no sentido de evitar esse enriquecimento e de evitar uma certa catástrofe, quando temos o inadimplemento das obrigações *propter rem*. Isso acaba não apenas por resultar num enriquecimento sem causa, mas por levar esse imóvel à ruína, muitas vezes.

Quando se visualiza a necessidade de penhora daquele bem único do devedor *propter rem*, do devedor por taxa de condomínio, é porque aquela dívida cresce em espiral e precisa ter um basta.

Então, quando contraposta a obrigação do pagamento da taxa de condomínio com o direito fundamental à moradia, que é preservado também pela lei do bem de família, vê-se que é importantíssima a preservação da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais (obrigação *propter rem*) exatamente porque, se não for realizado esse pagamento, irá acontecer uma oneração tremenda para os demais condôminos.

Aqui precisamos trazer rapidamente a alienação fiduciária, que, de fato, cresceu muito. Ela é uma espécie de garantia que facilitou bastante a concessão do crédito, tendo em vista a facilidade na consolidação da propriedade e, posteriormente, para levar aquela unidade imobiliária à hasta pública. Exatamente por isso, a crescente – viu-se nos dados trazidos pela Febraban – quantidade de crédito imobiliário deixa claro que temos hoje um contexto em que grande parte das unidades imobiliárias em condomínio está alienada fiduciariamente. Não se atentar a isso é tornar muito difícil a excussão patrimonial: levar aqueles imóveis à penhora.

Alguns argumentos importantes – já direcionando para a minha conclusão – são exatamente o perecimento do bem comum; a onerosidade que é colocada para os demais condôminos; o enriquecimento sem causa que é levado para aquele que não tem o imóvel penhorado; temos também um dado importante, que é a tendência de adoção de um procedimento cauteloso por parte das instituições que concedem o crédito imobiliário, não apenas na fiscalização. Não se precisa exigir que haja essa fiscalização, mas quando temos uma demora muito grande para se iniciar o procedimento de alienação fiduciária. Sabemos o volume e entendemos, mas essa demora acaba penalizando severamente o condomínio.

Eu queria trazer outros dois pontos importantes. Primeiramente, reforçar a questão da hipoteca. No julgamento atinente à hipoteca – o colega inclusive mencionou a Súmula n. 478 –, é importante que nos voltemos ao REsp n. 808.896, de relatoria do Ministro Ari Pargendler, em que S. Exa. fundamentou precisamente na natureza das obrigações *propter rem*. Precisamos observar que estamos falando dessa obrigação específica. Não estamos falando aqui de todas as obrigações. Não existe essa mitigação tremenda à alienação fiduciária.

Outra questão importante é que o art. 238 do Código de Processo Civil coloca a possibilidade de citação do interessado no processo. Deverá o credor ser intimado de todos os atos constritivos, mas principalmente ele pode ser, sim, citado para integrar, tendo interesse na finalização desse litígio.

São essas as minhas considerações.

Agradeço a todos.

Melhim Namem Chalhub

– Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

Figura 12 – Melhim Namem Chalhub



Foto: Gustavo Lima /STJ

Boa tarde a todas e a todos.

Cumprimento, na pessoa do Ministro Antonio Carlos Ferreira, todos os presentes e agradeço a gentileza dos meus estimados colegas, que me mencionaram e aumentaram em muito a minha responsabilidade aqui.

Ouvindo agora o meu patrício, também de origem fenícia, libanesa, o Dr. Thiago Dueire, vieram-me à memória os riscos enormes que ele apresentou, o volume de interesse econômico e social envolvido na administração condominial. Trouxe-me à lembrança – e talvez o Ministro Antonio Carlos Ferreira se lembre disso também – de algum tempo passado,

talvez uns quarenta anos, do risco de interpretações ou decisões, ou deliberações irrefletidas ou apressadas, tendo em vista determinado problema conjuntural.

Eu me lembro de que – e sou o mais idoso dentre os colegas aqui –, por volta do início da década de 80, se vivia uma crise conjuntural muito grave no País e havia um sistema de financiamento, o Sistema Financeiro de Habitação, que era presidido pelo BNH. Na ocasião, a inflação era elevadíssima. Os mais jovens não vão acreditar no que vou falar agora. A inflação de um determinado ano foi de 246% – esse número não me saiu da cabeça – e o reajuste das prestações seria elevadíssimo.

Houve discussões muito acaloradas no setor e alguns sugeriram que se fizesse uma reanálise do cadastro de cada mutuário para se rever a capacidade de cada um pagar o seu reajuste. Então, o governo resolveu, de forma rápida, simplesmente reduzir o índice de correção de 246% para 112%.

Trouxe-me à lembrança também o que foi dito pelo nosso colega Alaim Giovani Fortes Stefanello, da Caixa Econômica Federal, órgão que administra o FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais), que, passados quarenta anos, ainda continua por resolver bilhões em crise.

Vale a pena, então, refletir-se um pouco mais antes de se interferir no sistema dos direitos reais, no sistema da responsabilidade patrimonial e na própria natureza das obrigações *propter rem*. Tenho ouvido aqui algumas opiniões um pouco conflitantes sobre a natureza dessa obrigação.

Venho aqui representando a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), permitindo-me sustentar sobre a conveniência, a necessidade de preservação do entendimento consolidado até agora, nos últimos vinte anos, por esta egrégia Corte, no sentido de que – e rigorosamente de acordo com o sistema dos direitos reais, com o sistema e a natureza jurídica da obrigação *propter rem* –, nas execuções de despesas de fruição do condomínio edilício vinculadas às unidades imobiliárias financiadas com garantia fiduciária, o devedor, o sujeito passivo e o responsável por essa obrigação é o condômino inadimplente, e não o proprietário fiduciário.

Há uma recente decisão da Quarta Turma. Vou me permitir citar o trecho em que se fundamenta essa decisão, que atribui ao proprietário fiduciário a obrigação, a sujeição

passiva e a responsabilidade por essa dívida. Dizem a disposição legal do Código Civil e da Lei n. 9.514:

“Apenas disciplinam as relações jurídicas entre os contratantes, mas evidentemente não alcançam nem se sobrepõem aos direitos de terceiros não contratantes, como é o caso de um condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.”

Fundamenta também esse acórdão divergente que o titular do crédito fiduciário é o proprietário do imóvel – confusão feita por alguns colegas aqui presentes. Não, o credor fiduciário é titular de um crédito e é titular de uma garantia real que é acessória desse crédito. É proprietário fiduciário; é titular de uma propriedade fiduciária.

Em primeiro lugar, temos de trazer aqui essa definição legal. Houve alguma confusão a respeito desse conceito, e até hoje ainda há essa confusão sobre o conceito da propriedade fiduciária em garantia. Veio uma lei de 2014, que esclareceu e sujeitou expressamente a propriedade fiduciária em garantia ao regime jurídico dos direitos reais de garantia.

Conclui o art. 1.367 do Código Civil:

“[...] não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena [...]”. Portanto, não se equipara à propriedade plena para efeito de sujeição do seu titular a obrigação *propter rem*.

O que é obrigação *propter rem*? O professor Dueire explicou há pouco. É a tese dele e é exatamente esse o conceito: ela está relacionada a um direito real e essa obrigação se vincula a esse direito real. Porém, no caso de concorrência entre direitos reais sobre a mesma coisa – e aqui temos a concorrência de um direito de gozo com um direito de garantia –, sobre qual dos dois direitos haveria de recair a obrigação *propter rem*, que diz respeito exatamente à fruição da coisa? É sobre aquele que tem o direito real de fruição. O direito real de fruição do devedor fiduciante está definido claramente no Código Civil, art. 1368-B, que atribui ao comprador devedor fiduciante o direito real de aquisição daquele imóvel.

A situação – vou fazer uma rápida incursão por aqueles dispositivos do Código Civil, para exatamente não interpretar o direito em tiras – remete ao art. 391 do Código Civil, que atribui os riscos da coisa ao comprador.

E quem é o comprador aqui? É o comprador devedor fiduciante.

O fato de a compra ser feita com financiamento e garantia real altera a natureza jurídica do contrato de compra e venda a que se refere o art. 391, que atribui ao comprador os riscos da coisa a partir da posse? Não. Não altera, apenas difere o pagamento e vincula o bem ao pagamento da dívida, não mais do que isso.

Não basta o art. 391; ele é refletido no art. 1.363 do Código Civil, que contém uma disciplina esboçada. Aqui lembro-me do redator desse capítulo sobre a propriedade fiduciária em garantia, Ministro José Carlos Moreira Alves, com o rigor científico que foi peculiar na sua carreira, que dispõe que o devedor fiduciante tem a fruição da coisa.

Além dessa disposição no *caput* dessa lei, no Código Civil, o inciso II esclarece que obriga o devedor fiduciante comprador a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza. Trata-se de regra geral; aplica-se aos bens móveis e aos imóveis. O carro comprado com financiamento é mantido pelo comprador devedor fiduciante, e não pelo banco financiador do carro. A mesma coisa ocorre com o apartamento. Evidentemente, aquele que deve manter o apartamento deve pagar as despesas da sua fruição, porque o condomínio oferece condições de fruição do imóvel ao comprador devedor fiduciante. É desse comprador essa obrigação.

Todo esse conjunto de normas do direito material se projeta no direito processual. Está-se encerrando o meu tempo, apenas menciono cinco disposições do código de processo que refletem todo o rigor científico que foi empregado no Código Civil, para a caracterização da obrigação *propter rem* atribuída ao comprador devedor fiduciante.

Concluindo, permito-me manifestar pela preservação da posição mantida até agora, no sentido de que responde pelas obrigações condominiais o comprador devedor fiduciante, porque é sua a dívida e só os seus próprios bens respondem pela dívida, e não bens de terceiros, como é o caso do credor fiduciário.

Muito obrigado.

Marcus Vinicius Kikunaga

– *Academia Nacional de Direito Notarial e Registral*

Figura 13 – Marcus Vinicius Kikunaga

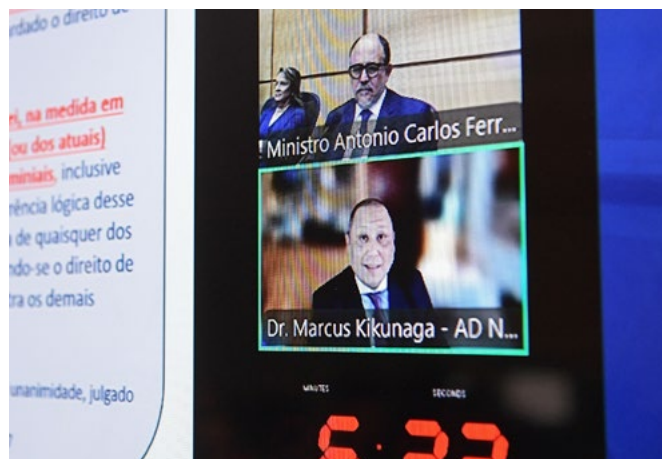


Foto: Gustavo Lima /STJ

Boa tarde a todos.

Inicialmente, agradecendo, cumprimento os presentes na pessoa do Ministro Relator Antonio Carlos Ferreira.

Ressalto que, de todas as entidades habilitadas, apenas a Academia Nacional de Direito Notarial e Registral tem cunho exclusivamente acadêmico. O relator, Ministro Antonio Carlos Ferreira, tem amplo conhecimento do alcance da alienação fiduciária de bem imóvel, tendo em vista ter sido advogado e diretor jurídico da Caixa Econômica Federal, demonstrando, nesse momento, sua nobre conduta democrática em permitir que haja esse debate sobre um tema tão relevante.

O entendimento de que farei a exposição é em defesa da possibilidade da penhora do imóvel alienado fiduciariamente. A Ad Notare, junto com seus associados, inclusive seu presidente, Dr. Mauro Antônio Rocha, grande especialista em alienação fiduciária, também concorda com essa posição.

No mérito, precisamos trazer à baila o aumento das ações condominiais. As ações condominiais vêm crescendo diariamente, e isso se vê pela alteração do Código Civil na

diminuição da multa de 20% para 2% na inadimplência da cota condominial. Então, o Código Civil fomentou a inadimplência condominial.

Outro tema que não consegui enxergar em nenhum julgado, em nenhuma defesa, em nenhuma exposição dos meus colegas, é em relação ao bem jurídico da contribuição condominial. O objetivo da contribuição condominial, todos sabemos, é manter a subsistência do organismo condominial. E, nesse ponto, defendo que a natureza da cota condominial é alimentar, Excelências. E isso se vê, de forma bastante importante e pontual, nesse momento, em que não é possível preferir a cota condominial em relação ao direito do credor fiduciário. E por que não? Porque entendemos que, quando se trata de alienação fiduciária, há uma solidariedade de obrigações entre o devedor, entre o fiduciante e o fiduciário, por conta da natureza *propter rem* da obrigação.

E aí vem um ponto importante: o que é a obrigação *propter rem*, comentada por vários colegas? A obrigação *propter rem* é a obrigação de natureza mista; é aquela que surge da coisa e obriga o seu titular, seja ele qual for; não importa quem é o titular. Na alienação fiduciária, temos dois titulares de direitos reais sobre a coisa: um titular de direito real sobre coisa própria, que é o credor fiduciário, titular da propriedade fiduciária – propriedade fiduciária, vamos lembrar, é uma espécie de propriedade que tem escopo de garantia –, então, o credor ele detém a coisa, tem a posse indireta da coisa, a propriedade está no seu patrimônio afetado, mas está no seu patrimônio; enquanto o fiduciante tem direito real sobre coisa alheia de aquisição.

Tratando da questão da penhorabilidade do imóvel por obrigações *propter rem*, trago aos senhores a reflexão de que a obrigação *propter rem* é tão importante que ela passa por cima do direito do bem de família e, nas ações de cobrança sem a presença do proprietário, do mesmo modo. Então, trago precedentes da Corte, para poder ilustrar a importância de enxergarmos o alcance da obrigação *propter rem*.

Nesse ponto, tenho de trazer aos senhores uma observação muito importante: todas as disposições da Lei n. 9.514/1997 são obrigações de natureza contratual. Em nenhum julgado se faz menção sobre esse aspecto. Se a relação é contratual, veja que o art. 22 da lei de alienação fiduciária trata que alienação fiduciária é um negócio jurídico; sendo um negócio jurídico, não é possível o ajuste entre os contratantes afetar terceiros, que é o condomínio.

Portanto, trago que os direitos do fiduciário, garantidos na lei, são direitos de reembolso: o reembolso na cobrança da dívida (art. 26, §1º); o reembolso do encargo do valor da dívida no 2º leilão; o reembolso dos encargos no exercício da preferência pelo fiduciante.

Veja que, quanto ao fiduciante, que é o credor, a lei já traz o direito de reembolso. Significa dizer que, se ele tem direito de reembolso, ele tem o dever de quê? Pagar o credor fiduciário. E o devedor fiduciante, por uma obrigação meramente contratual, deve pagar os encargos? Sem dúvida. Por uma questão de violação ao enriquecimento sem causa, não há dúvida de que é dever do fiduciante pagar a dívida condominial, pagar os encargos do imóvel; não só a dívida condominial, como todos os encargos, mas isso se dá por natureza contratual.

Seguindo já para o final da minha exposição, é importante lembrar também que essa questão da execução e penhora dos direitos aquisitivos do fiduciante é inefetiva, porque não há interesse nos arrematantes em seremcessionários de um devedor fiduciante.

Um ponto importante, no nosso encontro, é trazer que a cota condominial tem natureza alimentar; que as obrigações decorrentes do dever de pagar, seja as disposições do art. 1.368-B, parágrafo único, seja do art. 391 do Código Civil – bem comentado pelo professor Melhim, a quem presto minhas homenagens –, são de natureza contratual. Não posso opor essas obrigações contratuais a um terceiro condomínio que não contratou.

Então, quando se fala do Tema n. 886, aqui comentado, o condomínio tem o direito de promover a ação de execução contra o compromissário comprador, e não contra o seu proprietário, naquelas hipóteses em que ele vai ser notificado, que ele tem ciência inequívoca da imissão na posse pelo compromissário comprador. Vejam que o próprio STJ também traz que essa possibilidade é positiva, no momento em que, sendo o compromissário comprador condômino, independe a presença do proprietário do imóvel.

Agora, Excelências, é muito importante lembrarmos que a alienação fiduciária de bem imóvel alavancou, sim, o mercado imobiliário. Então, é importante respondermos algumas questões, para podermos encerrar: quem é o proprietário do imóvel? Quem é o titular do direito real sobre coisa própria? O credor fiduciário. O devedor fiduciante tem direito real sobre coisa alheia.

Então, quando se pensa numa solidariedade, é importante lembrarmos que há uma divisão de poder sobre a mesma coisa entre credor e devedor.

Para que possamos encerrar nosso raciocínio jurídico, que se pautou no raciocínio sociológico, teleológico e sistemático, temos de lembrar que, pelo raciocínio sociológico, a cota condominial vai servir para a manutenção do condomínio; por isso que pensamos que ela tem natureza alimentar.

Quando se pensa nesse tema pelo raciocínio teleológico, temos de ver que a obrigação *propter rem* é obrigação de natureza mista. Então, se tenho dois titulares de direitos reais, ambos devem responder pelo débito.

Por fim, numa análise sistemática, vejam que a própria lei, feita com muito cuidado, traz o direito de reembolso do credor fiduciário, confirmando o nosso raciocínio e o nosso pensamento de que contratualmente, sim, o devedor fiduciante é responsável, mas, perante o condomínio, o credor também será responsável, haja vista o direito de reembolso dessa dívida condominial no momento da excussão da dívida.

Agradeço imensamente a oportunidade e devolvo a palavra.

Regina Céli Silveira Martins

– Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

Figura 14 – Regina Céli Silveira Martins



Foto: Rafael Luz/STJ

Boa tarde, Exmo. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Exma. subprocuradora, demais membros desta Corte, nobres colegas advogados.

Em primeiro lugar, como todos, eu gostaria de agradecer a oportunidade desta audiência pública. Tem sido um rico debate de ideias, de diferentes pontos de vista.

Como os meus colegas da FEBRABAN, da Caixa e da ABECIP – representada pelo grande especialista no tema, Dr. Melhim Chalhub – já trouxeram antes, a alienação fiduciária é uma forma de garantia imobiliária que trouxe um grande avanço na solução do déficit habitacional brasileiro desde a sua criação. A casa própria, que antes era um sonho, passou a se tornar realidade para uma grande parcela da população brasileira.

Não é a primeira vez que essas mesmas entidades, aqui representadas, vêm nesta Corte de Justiça defender a alienação fiduciária em garantia. E vimos fazendo isso, nesse caso concreto, não para tentar contrapor os direitos do credor fiduciário com os direitos de uma massa condominial, porque a discussão é muito mais ampla.

O que se discute é a segurança jurídica do sistema de crédito e de garantias imobiliárias, e toda cadeia que se baseia nessa segurança jurídica até hoje, porque é com base nessa garantia fiduciária que títulos creditórios garantidos são securitizados e largamente comercializadas no mercado de capitais, por meio de fundos de investimentos, retornando esses valores entre os mais diversos tipos de financiamentos imobiliários. E é esse investimento pulverizado justamente, que é garantido fiduciariamente, que permite que os mais diversos tipos de negócios, desde o pequeno empreendedor familiar até as grandes indústrias, possam obter financiamentos, fazendo, assim, a economia se movimentar muito mais, com a simples tomada de financiamentos bancários, em que apenas algumas instituições financeiras se rentabilizam com juros e encargos – com todo o respeito ao meu colega da Febraban.

Dirigindo-nos para o caso concreto, vemos, mais uma vez, uma ameaça à solidez do instituto da alienação fiduciária, com risco não só da perda da garantia real por esse credor fiduciário, mas também da sua inclusão no polo passivo para responder a um débito condominial como se responsável fosse.

Como todos trouxeram esse tema, também vou trazer, esta Corte Superior, quando julgou o Tema n. 886, firmou uma tese de que a legitimidade para responder pelos débitos condominiais, nos casos da promessa de compra e venda registradas ou não, é de quem tem relação jurídica material direta com o imóvel. E essa tese segue um raciocínio óbvio de que não é o imóvel que gera o débito condominial, mas sim o condômino, porque é o condômino que usufrui dos benefícios ofertados pelo condomínio. Trazendo, para o nosso caso, essa mesma analogia, o credor fiduciário não tem a propriedade plena. Ele não pode usar, gozar e dispor da coisa. Quem pode tudo isso, inclusive dispor dos seus direitos de adquirente, é o devedor.

A natureza *propter rem* do débito condominial, que é prevista no art. 1.345 do Código Civil, é exceptuada, nessa mesma norma, para o caso do credor fiduciário, no art.

1.367 e parágrafo único do art. 1.368-B, sem falar da lei específica que disciplina o tema.

Essa qualidade de própria da coisa da dívida de quem detém a coisa não se traduz automaticamente pela disposição da coisa para pagamento dos débitos, que, como eu já disse, não são débitos da coisa, mas do sujeito. O que determina essa responsabilidade *propter rem* é a transferência de responsabilidade da obrigação. Daí, se, de um lado, o credor não tem relação jurídica material direta com a coisa e o devedor fiduciante não é proprietário pleno da coisa para dispor dela em pagamento da dívida, o que ele detém para dar em pagamento é o seu direito real de adquirente.

Como eu disse, não quero colocar em graus de relevância o crédito do credor fiduciário e do condomínio, mas preciso dizer que o credor fiduciário só pode perseguir aquele imóvel para garantir o crédito dele; ele só pode executar aquele bem. Já a massa condominial pode ir atrás de uma lista de bens e direitos do art. 835 do Código de Processo Civil. Mais do que isso, o Judiciário tem sido comumente muito criativo em trazer novas opções para constranger um devedor ao pagamento. Temos apreensões de CNH, de passaporte; o tribunal de São Paulo, mais recentemente, deferiu a penhora de 10 % do salário em folha de pagamento de um devedor de condomínio. Em se tratando de condomínio, temos ainda algumas limitações a que esse devedor está submetido, da vida em condomínio, desde que elas não sejam vexatórias.

As alterações do Código de Processo Civil de 2015 trouxeram ainda uma maior exequibilidade às dívidas condominiais, facilitando a cobrança, quando atribuiu um status de título executivo aos boletos condominiais. Agora, a penhora do imóvel, objeto da garantia fiduciária, só pode ocorrer com a anuência do credor fiduciário. Se assim não fosse, não haveria uma obrigação legal processual de intimá-lo sobre a penhora do bem e de tornar essa penhora ineficaz se ele não for intimado.

Antes que se alegue que seria impossível um credor concordar com a penhora do próprio bem, objeto da garantia, digo o contrário, pode ser que esse credor prefira que a satisfação do crédito dele ocorra no meio judicial, porque a execução extrajudicial da garantia fiduciária envolve emolumentos cartorários, pagamento de ITBI. Se ele estiver em um processo judicial, em uma fase mais avançada, em que ele possa garantir tanto o

pagamento do débito condominial quanto o crédito dele, esse credor fiduciário vai preferir o processo judicial.

Uma execução de cotas condominiais bem-sucedidas envolve um condomínio diligente, ativo nas cobranças, porque, no mais das vezes, a intenção do condomínio, quando pede diretamente a penhora do bem, ignorando a lista do art. 835 do CPC, é trazer esse credor fiduciário para o processo, fazê-lo pagar esse débito como se dele fosse; e, na maioria das vezes, esse credor pode nem saber que existe esse débito condominial, porque o devedor pode estar adimplente com as parcelas do financiamento, mas inadimplente com o condomínio. E se ele não for avisado, ele não vai saber; e, muitas vezes, ele é avisado só quando o bem dele está sendo colocado na penhora. O caso concreto aqui envolve uma situação não diligente, porque é uma cobrança de dívida que se acumulou por três anos, antes do ajuizamento da ação.

Finalizo com dois questionamentos: é justo um credor fiduciário perder a sua garantia em razão de um condomínio não diligente? É justo um credor fiduciário responder pelo pagamento de débitos de condomínio de um imóvel que ele não pode usar, gozar e dispor?

Era isso que eu tinha a expor.

Muito obrigada novamente pela oportunidade desta audiência.

Roberto Garcia Merçon

– *Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos, e Empresas Administradoras de Condomínios no Estado do Espírito Santo, Exceto Região Sul*

Figura 15 – Roberto Garcia Merçon



Foto: Rafael Luz/STJ

Boa tarde a todos.

Cumprimento a todos na pessoa do Exmo. Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira. Eu gostaria de agradecer a habilitação do sindicato para se manifestar nesta audiência pública, sobre um tema de suma importância a nível nacional.

Lá no Espírito Santo, convivemos diariamente numa seara condominial muito inferior a tudo o que foi dito até aqui. Os representantes patronais das instituições financeiras defendendo trilhões e bilhões, e lá o nosso mundo é muito menor do que isso, mas estamos convivendo com a mesma realidade, dessas dificuldades na penhora dos imóveis alienados fiduciariamente.

Inicialmente, não posso deixar de elogiar a fala do professor Thiago Dueire, que explanou muito bem a questão da natureza *propter rem* da dívida, porque os condomínios, diferentemente dos bancos que visam a lucros exorbitantes, vivem de rateio de despesa. E hoje a realidade é que os condomínios que mais trazem essas execuções e ações de cobrança para o Judiciário são aqueles do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, que são aqueles condomínios que estão naquele percentual de 70%, como bem disse o colega que me antecedeu.

Considerando essa situação real, vamos dizer assim, uma vez sabido, dentro dessas comunidades, que o imóvel alienado fiduciariamente não vai ser mais passivo de penhora, essa inadimplência vai crescer e muito. E a taxa condominial existe para manutenção e conservação da própria edificação. Uma vez ocorrendo o aumento da inadimplência, o próprio credor fiduciário vai perder, porque a unidade que ele tem naquele prédio vai ser desvalorizada, vai estar deteriorada por falta de pagamento da taxa condominial e, conseqüentemente, manutenção e conservação da edificação.

Eu gostaria de pedir vênua para mencionar o voto do Ministro Raul Araújo, que foi vencedor, quando faz uma comparação entre o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e o art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, com o art. 23 da Lei n. 8.245/1994:

“Como se vê, as disposições legais transcritas, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam a relação jurídica entre os contratantes, mas, evidentemente, não alcançam nem se sobrepõem os direitos de terceiros não contratantes, como é o caso de um condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém a sua natureza jurídica *propter rem*.

De modo idêntico, a título comparativo, pode-se invocar as seguintes normas da Lei n. 8.245/1994, que, ao dispor sobre as locações, estabelece para os contratantes:

‘Art. 23. O locatário é obrigado a:

[...]

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.’

Por óbvio, ao dispor da forma acima, não está a lei de locações isentando o locador-proprietário do imóvel da obrigação de arcar com as dívidas condominiais quando o locatário inadimplente não fizer o pagamento. A situação é idêntica.”

É nessa toada que entendemos cabível a penhora de imóvel alienado em cobrança de dívida oriunda de inadimplência de taxa condominial.

O que ocorre hoje, na prática, é que a própria Caixa Econômica Federal, quando o devedor fiduciante passa a dever o quarto mês consecutivo ou não, já faz a adjudicação do imóvel.

Outro ponto interessante que também deve-se colocar é que, quando o devedor fiduciante assina o contrato de alienação fiduciária daquele imóvel, o próprio credor fiduciário lhe cobra várias taxas no contrato. O contrato tem oito, dez laudas, de letras minúsculas e cobranças de todo tipo, inclusive do seguro daquele contrato. Então, se ele é intimado, quando da penhora do imóvel, para tomar ciência daquele ato, por que não acionar o seguro? Por que não olhar se o apartamento já foi adjudicado compulsoriamente pela Caixa? Isso vem ocorrendo rotineiramente. A Caixa vem fazendo adjudicação compulsória de vários imóveis quando ocorre inadimplência de quatro meses de taxa condominial, de cinco, ou até mesmo do próprio financiamento.

Pensar o contrário seria privilegiar a instituição financeira, que pode, por meio desses mecanismos, como o seguro, garantir a cobertura da dívida quando acionada na fase de execução do processo de cobrança de taxa condominial.

Estamos diante de partes totalmente distintas, no *stricto sensu* da palavra. De um lado, uma pessoa jurídica que não visa ao lucro, que é o condomínio, que vive de rateio de despesa; de outro, as instituições financeiras que cobram e recebem lucros exorbitantes.

Como bem disse o Dr. Thiago, que me antecedeu, não podemos pensar só nos prédios com apartamentos de um por andar, prédios de classe média alta ou de classe alta. Como bem disse o colega da Caixa Econômica Federal, 70% da inadimplência vem desses imóveis financiados de baixa renda, do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Então, o lado social não pode ser esquecido.

Não podemos deixar que a inadimplência deteriore o patrimônio não só do credor fiduciário como do devedor fiduciante, porque, ela aumentando, vai acarretar isso aí. A prevalecer o entendimento de que o imóvel alienado estará blindado de uma possível penhora, estaríamos diante de um aumento drástico da inadimplência, considerando que a penhora, em caso de dívida condominial, é um fator primordial para inibir a inadimplência.

Como bem disse a Dra. Regina, quando se entra com uma execução contra o devedor fiduciante, primeiro, o Judiciário, se se vai requerer penhora, usa os sistemas Bacenjud, Renajud. Se esgotadas todas essas possibilidades e ver que o devedor não tem nada, aí que ele defere a penhora do imóvel. A penhora do imóvel não é deferida de forma inicial no processo.

Nos processos que tenho atuado – e atuo há trinta e dois anos no Sindicato Patronal de Condomínios –, nenhum juiz dá a penhora do imóvel de plano. Primeiro, ele faz o Bacenjud, depois o Renajud. Se não encontra nada, aí ele penhora o imóvel. Quando da penhora do imóvel, é oficiado o credor fiduciário para ele se manifestar. Na maioria das vezes, esse imóvel já foi até adjudicado compulsoriamente em razão de dívida no próprio financiamento imobiliário.

Assim, considerando todo o exposto e tudo que já foi dito aqui, para eu não me tornar muito repetitivo, estamos pela manutenção, essa possível manutenção da penhora do imóvel nessa fase executória.

Muito obrigado.

José Carlos Baptista Puoli

– *Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo)*

Figura 16 – José Carlos Baptista Puoli



Foto: Rafael Luz/STJ

Exmo. Ministro Antonio Carlos Ferreira; Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze, em nome de quem saúdo todos os Ministros integrantes da colenda Segunda Seção; douta subprocuradora de Justiça; Dr. Dimas Dias Pinto, em nome de quem saúdo todos os servidores deste colendo Superior Tribunal de Justiça; advogados e públicos que nos acompanham.

Depois de tudo aquilo que foi falado nesta tarde, pode-se perceber claramente que a dívida ou a obrigação tem um destinatário. Nessas situações, inequivocamente, aquele que usufruiu dos serviços, aquele que usufruiu das utilidades possibilitadas pela vida em condomínio que é o efetivo devedor. Disto não há dúvida. Resta eventual dúvida quanto ao fator responsabilidade.

Recorrendo àquela famosa distinção dívida e responsabilidade, talvez, nesta tarde, estejamos na única situação jurídica em que o ordenamento jurídico brasileiro deliberou, de maneira expressa, por concentrar dívida e responsabilidade numa única pessoa, quem seja, o devedor fiduciante. E o fez justamente nos termos expressos do art. 27, § 8º, da lei de alienação fiduciária e, para reforço, ainda que desnecessário fosse, o faz também no art. 1.368-B do Código Civil.

Ambos os dispositivos, inclusive, não teriam sentido caso fossem desnecessários. Por quê? Se se tratasse apenas de regrar a relação entre credor e devedor fiduciário, isso já bastaria na dinâmica própria dos contratos, eis que aquele que deixa de honrar obrigações e causa danos a outra parte contratante já, por assim ser, responde, pelos termos do contrato, pelos danos causados. Então, o legislador o fez de maneira expressa na lei, em duas oportunidades, para assim fazer claro, para todos da sociedade brasileira, que o credor fiduciário estará isento de responsabilidade na medida em que, como já foi bem falado, a propriedade é resolúvel. É apenas uma relação de garantia.

Muito se falou também da Súmula n. 478 do STJ, numa tentativa de equiparação com a hipoteca. Mas vejam os senhores, os próprios números eloquentes trazidos pela Febraban demonstram que esse tipo de mitigação da garantia foi, salvo melhor juízo, a causa da ruína da hipoteca como garantia de larga possibilidade de viabilização do sonho da casa própria, por intermédio de um crédito imobiliário pujante, como passamos a ter neste País, a partir da plena utilização da alienação fiduciária do imóvel, com esta ressalva: o credor fiduciário apenas responderá a partir do momento em que venha porventura a tomar posse do imóvel.

Muito se falou também de eventualmente haver um risco de ruína para os condomínios. Esse argumento *ad terrorem*, com o devido respeito, não tem aqui aplicabilidade. Estamos falando, Exmos. julgadores e doutos representantes do corpo de servidores deste Tribunal, de uma situação bastante pontual, qual seja, um caso em que o devedor fiduciário está escolhendo a dívida que ele paga primeiro, ou seja, não estamos falando de uma pessoa que eventualmente está quitando o financiamento e que, por algum motivo, deixa de quitar as verbas condominiais.

Na medida em que assim é, deve-se fazer, salvo engano, salvo melhor juízo, que este devedor fiduciante venha a sentir as dores de sua inadimplência. Como assim irá ocorrer? Na medida em que haja uma atuação diligente – como diz o ditado, “quem ama cuida” – e que haja o pedido, por exemplo, de medidas indutivas do art. 139, inciso IV, que foi, inclusive, respaldado pela jurisprudência deste colendo Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, que declarou recentemente a constitucionalidade desse tipo de medidas que atingem outros direitos do próprio devedor.

Mais do que isso, Exmos. julgadores, como já salientado nesta tribuna, com inspiração de novo na jurisprudência deste colendo Superior Tribunal de Justiça, recentemente o tribunal do meu estado, o Estado de São Paulo, no Agravo de Instrumento n. 2227975-76.2023, já referido, permitiu, inclusive, a penhora de parte dos salários e, repito, o fez inspirado na jurisprudência deste colendo Superior Tribunal de Justiça.

Entre outros casos, todos de conhecimento de V. Exas., temos, da Corte Especial, pelo menos em duas oportunidades, um caso de 2018, relatado pelo Ministro Benedito Gonçalves, REsp n. 1.582.475, e outro mais recente, de 2021, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, AgInt n. 1.900.494, e outras tantas decisões que poderiam referir sempre nesse sentido.

Todos nós que vivemos em médios e grandes centros urbanos sabemos da relevância da vida em sociedade, da vida em condomínio e do rateio de despesas. Mas, na medida em que assim o é, que façamos, repito, sentir as dores àquele que é o efetivo causador dessa celeuma.

Falou-se aqui de um enriquecimento sem causa. O enriquecimento sem causa ocorre desta situação e deve ser deixado na sombra, sem ser incomodado por uma dívida que é dele e de uma responsabilidade que também é dele, nos termos expressos da lei.

Daí, porque, Exmos. julgadores, esta penhora, que eventualmente venha a atingir patrimônio de quem não é devedor, de quem não é detentor da responsabilidade, salvo melhor juízo, trará problemas creditórios importantes, uma diminuição do volume de relações creditícias, que, a partir da alienação fiduciária, têm permitido esse tipo de números pujantes, já apresentados nesta audiência, na tarde de hoje.

Mais do que isso, não se pode cogitar, salvo engano, colocar a empresa que é responsável pelo crédito no polo passivo das execuções, sob pena de, inclusive, agravar um risco de crédito a um risco reputacional destas entidades, que passariam a, não tendo dívida e não tendo responsabilidade, serem réis, inclusive tendo de apresentar uma série de

informações para o órgão regulador das instituições financeiras do porquê de serem polo passivo de demandas judiciais.

Nesse sentido, então, repito, Exmos. julgadores, salvo engano, esse mecanismo é fundamental. Daí por que foi posto em dois expressos artigos de lei: o art. 27, § 8º, e o art. 1.368-B do Código Civil.

Repito, trata-se talvez do único caso em que o legislador, de maneira expressa, concentra, em um único sujeito, em uma única pessoa, a figura da dívida – ou obrigação, caso queiram – e a figura da responsabilidade. Mas haverá algum “ferir” da natureza *propter rem*, da responsabilidade por verba condominial? Também não. Porque, na medida em que este devedor efetivo sinta as dores, comece a perceber o seu salário sendo eventualmente penhorado e comece eventualmente a deixar de pagar o próprio crédito, haverá efetivamente a execução extrajudicial.

Nessa situação, retornando o bem para o credor, aí sim – e isso é inequívoco –, o caráter *propter rem* fará a sua plena eficácia, de maneira que esse argumento *ad terrorem* também é, salvo engano, falacioso por conta disso. Em algum momento, havendo essa situação extrema, isso terá quem responder. E havendo a penhora de direitos creditícios, esses sendo alienados, o arrematante também responderá pelo passado, de maneira que, não há, repito, não há nenhum risco à natureza *propter rem* desses créditos.

Exmos. julgadores, doutos membros deste Superior Tribunal de Justiça, em nome do Secovi - SP, propugnamos no sentido da manutenção da jurisprudência, que já estava firmemente firmada no âmbito deste colendo Superior Tribunal de Justiça, que diz que a penhora, caso cabível, deve-se dar única e exclusivamente em cima dos direitos creditícios decorrentes da alienação fiduciária.

Muito obrigado pela atenção.

Marco Aurélio Bellizze

- *Ministro do Superior Tribunal de Justiça*

Figura 17 – Ministro Marco Aurélio Bellizze



Foto: Rafael Luz/STJ

Minhas rápidas palavras são de desculpas. Não pude chegar antes porque cheguei agora de viagem. Então, minhas escusas ao Dr. Rubens, ao Dr. Anselmo, ao Dr. Augusto, ao Dr. Alaim, ao Dr. Thiago, ao professor Melhim Chalhub, ao Dr. Marcus Vinícius, à Dra. Regina, ao Dr. Roberto, ao qual tive o prazer de assistir, bem como ao Dr. José Carlos Puoli.

Tenham a certeza de que, não só eu como todos os Ministros e as respectivas assessorias, teremos o maior interesse em aproveitar esse material. São aqueles temas complexos nos quais a discussão ampla só traz riqueza de conhecimento. Temos já uma visão, todo nós já julgamos, mas existe um momento em que há uma parada para pensarmos em todas as visões, porque geralmente encontramos uma, duas, contudo, às vezes alguma nos escapa. Daí a importância da audiência.

Parabenizo o Ministro Antonio Carlos, que sempre está atento a esses detalhes; e são nos detalhes que as coisas são resolvidas. Penso que, com esse material, vou me inteirar de tudo que foi discutido, na esperança também, como dito pelo Ministro Antonio Carlos, de encontrar a melhor solução possível.

A perfeição não existe. Se fosse perfeito, não precisaríamos do crédito. Mas há perfeição para manter o sistema funcionando, porque é necessário o crédito; é necessária a circulação de bens, de riqueza, de moradias. Não podemos, em nome de uma parcialidade, também encerrar, dar a vitória para um lado, prejudicando o outro, ou seja, resolve-se o caso

concreto, mas fecha-se a porta para outros que estão no sistema querendo e precisando desse tipo de providência, desse tipo de financiamento.

Então, parablenzo o Ministro Antonio Carlos e todos que trouxeram elementos. Certamente nos valeremos deles para tentar dar um impulso a esse assunto tão complexo e tão importante.

Obrigado, Ministro Antonio Carlos, por me conceder a palavra e, mais uma vez, desculpe-me pelo atraso.

Antonio Carlos Ferreira

- Ministro do Superior Tribunal de Justiça

Mais uma vez, agradeço aos expositores, à Dra. Maria Soares, Subprocuradora-Geral da República, ao Ministro Bellizze pela presença, enfim, a todos que acompanharam presencialmente neste Plenário ou pelas redes sociais.

Figura 18 - Ministro Antonio Carlos Ferreira



Foto: Gustavo Lima/STJ

Faço um agradecimento especial aos Juizes Federais, Dra. Carolline Amaral e Dr. Eurico Maiolino; aos assessores, Dr. João Wesley, um dos responsáveis por esta audiência, Dra. Juliana Christofidis, Dr. Daniel Dias Pereira, assessor que representa aqui o Ministro João Otávio de Noronha, Dra. Alice Takazaki, que aqui representa o Ministro Raul Araújo, e

um agradecimento especial, na pessoa do Dr. Dimas Dias Pinto, a todos os servidores deste Tribunal que viabilizaram a realização deste encontro.

Convido os expositores para uma foto oficial do encontro.

Figura 19 – Plenário da Segunda Seção

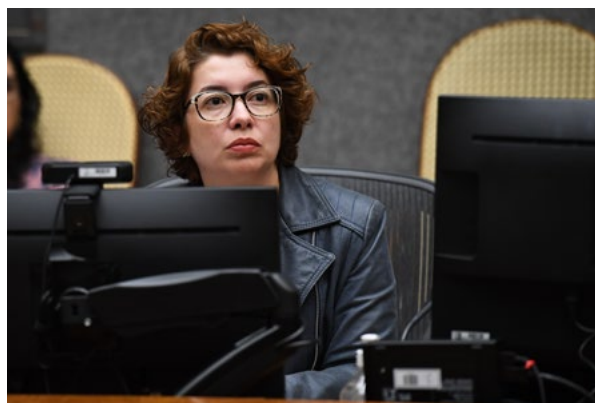


Foto: Gustavo Lima/STJ

Agradecendo a todos, mais uma vez, declaro encerrada esta audiência pública

ANEXO: Registros Fotográficos

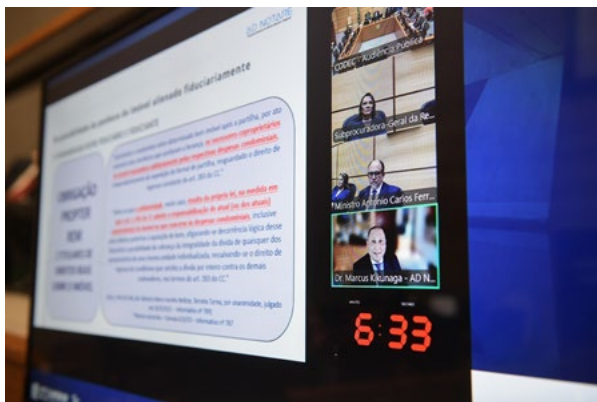






AUDIÊNCIA PÚBLICA NA FORMA HÍBRIDA (PRESENCIAL E POR VIDEOCONFERÊNCIA)
DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 3/6/2024









Fotos registradas por: Rafael Luz, Lucas Pricken e Gustavo Lima/STJ



ACESSE AO QR CODE PARA ACESSO AO FLICKR DO STJ

(176 FOTOS DISPONÍVEIS)

Dados/Informativos

Vídeo da Audiência Pública no canal do Youtube do STJ

Quantidade total de visualizações: **7.252**

Data de pesquisa: 27/06/2024

Inscritos no canal do Youtube do STJ para obtenção de certificado

Quantidade total de inscritos (estudantes/advogados/interessados): **183**

Flickr STJ / Álbum da Audiência Pública

Quantidade total de fotos: 176

Quantidade de visualizações: 587

Data de pesquisa: 27/06/2024n

Audiência pública STJ - 03/06/2024 - Penhora de imóvel alienado

**ACESSE O QR CODE
PARA VISUALIZAR O
VIDEO NO YOUTUBE**



Referências bibliográficas

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Regimento Interno. Brasília: STJ, 2023. 410p.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Manual de Padronização de textos do STJ. 2. Ed. Brasília: STJ, 2016. 326 p.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Canal do Youtube (STJ) - Audiência Pública - AUDIÊNCIA PÚBLICA STJ - 03/06/2024 - PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO - 03/06/2024.

Brasília: STJ, 2024. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LtLVqeD0qQA&t=6789s>. Acesso em: **26 de junho de 2024**

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Audiência pública**: revisão da tese fixada no tema 414 dos recursos repetitivos, relativa à legalidade da metodologia de cálculo da tarifa de água e esgoto em condomínios compostos por várias unidades (economias) e hidrômetro único / Superior Tribunal de Justiça, Assessoria de Apoio a Julgamento Colegiado — Brasília: Superior Tribunal de Justiça — STJ, 2023.119p. p

TRANSCRIÇÃO. Realizada pela Seção de Transcrição do Superior Tribunal de Justiça.



Audiência Pública na forma híbrida (presencial e por videoconferência)
do Superior Tribunal de Justiça, 3/6/2024

SAFS - Quadra 06 - Lote 01
Edifício dos Plenários - Térreo
CEP: 70095-900 - Brasília - DF
Fone: (61) 3319-8000