

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
DEPARTAMENTO DE DIREITO**

**JORDANA CARDOSO DE MELO**

**OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*, A EXECUÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR  
POR DÍVIDA CONDOMINIAL E O PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE  
PATRIMONIAL**

**FLORIANÓPOLIS**

**2014**

JORDANA CARDOSO DE MELO

OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*, A EXECUÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR POR  
DÍVIDA CONDOMINIAL E O PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso  
de Graduação em Direito da Universidade  
Federal de Santa Catarina, como requisito à  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Rafael Peteffi da Silva

Florianópolis

2014

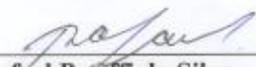


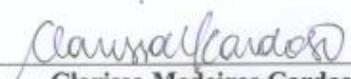
Universidade Federal de Santa Catarina  
Centro de Ciências Jurídicas  
Colegiado do Curso de Graduação em Direito

### TERMO DE APROVAÇÃO

A presente monografia, intitulada "**Obrigação propter rem, a execu o do promitente comprador por d vida condominial e o princípio da responsabilidade patrimonial**", elaborada pela acad mica **Jordana Cardoso de Melo**, defendida nesta data e aprovada pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprova o com nota 10 (dez), sendo julgada adequada para o cumprimento do requisito legal previsto no art. 9  da Portaria n  1886/94/MEC, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolu o n. 003/95/CEPE, bem como, pela Res. CNE/CES/09/2004.

Florianópolis, 04 de julho de 2014.

  
\_\_\_\_\_  
**Prof. Dr. Rafael Peteffi da Silva**  
Orientador

  
\_\_\_\_\_  
**Clarissa Medeiros Cardoso**  
Membro da Banca Examinadora

  
\_\_\_\_\_  
**Mark Pickersgill Walker de Medeiros**  
Membro da Banca Examinadora

## AGRADECIMENTOS

O agradecimento inicial não poderia ser direcionado a outras pessoas que não à minha família, base de todas as minhas conquistas e fonte diária de apoio incondicional, concedido nas mais diversas formas.

À minha mãe Eliane, que desde cedo me influenciou com seu gosto pela leitura e pelos estudos, instigando-me a perseguir a carreira jurídica no momento oportuno e concedendo um misto ideal de amor e espaço determinantes para o meu desenvolvimento.

Ao meu pai João Batista, que constantemente me incentiva com seu exemplo de perseverança e carisma, ensinando-se sempre que os obstáculos da vida podem ser transpostos com a dedicação necessária.

À minha irmã Joliane e ao meu cunhado Julio, por todos os momentos de dedicação, acolhida e crença na minha capacidade.

Às minhas sobrinhas Sofia e Alice, provas de amor incondicional, que fornecem uma alegria infinita à minha vida.

Ao meu namorado Tiago, meu amor, que sempre me incentivou com a competência e sensatez com que se dedica às suas produções acadêmicas, cujo estímulo e paciência foi essencial para a confecção deste trabalho.

Às minhas amigas de infância, Rosa Maria, Priscila e Amanda, por estarem sempre presentes em minha vida em todas as ocasiões, compreendendo as minhas ausências e celebrando os nossos encontros tão esperados.

Aos meus amigos “infungíveis” e “fungíveis”, por todos os momentos de alegria e companheirismo compartilhados ao longo da faculdade: vocês tornaram esta experiência muito mais prazerosa!

Ao meu amigo Alisson, que desde o primeiro contato com o tema suscitou o meu interesse em virtude dos amigáveis debates travados em busca de uma solução adequada.

Ao meu orientador Rafael Peteffi da Silva, que me auxiliou de maneira indescritível ao estabelecer um foco para a minha pesquisa e para o trabalho em geral, mostrando-se solícito em todos os momentos de dúvidas e inseguranças.

Obrigada!

## RESUMO

O presente estudo tem por objetivo investigar a possibilidade de penhora do bem imóvel vinculado às taxas condominiais na situação específica de ingresso de ação de cobrança e, futuramente, cumprimento de sentença, em relação às parcelas pretéritas devidas pelo antigo dono, intentada unicamente em desfavor do promitente comprador. Para tanto, utiliza-se o método dedutivo. O procedimento adotado é a pesquisa bibliográfica e a técnica a pesquisa indireta (doutrinária e jurisprudencial). De início, apresenta-se um breve apanhado histórico acerca do surgimento do condomínio e, por consequência, das taxas condominiais, promovendo, em seguida, uma ampla análise acerca das figuras híbridas e da natureza daquelas. Também se aborda o princípio norteador da responsabilidade patrimonial, bem como o instituto da penhora e o seu relacionamento vinculado com a garantia processual de que ninguém terá seus bens afetados sem participação efetiva na formação do título. Por fim, estudam-se o contrato de compromisso de compra e venda e seus efeitos práticos na propriedade, bem como a legitimidade passiva *ad causam* do promitente comprador para figurar no polo passivo de uma ação de cobrança condominial de dívidas pertencentes ao alienante da unidade imobiliária, unindo-se, ao final, todos os pontos abordados ao longo do trabalho para estabelecer uma conclusão ao problema fornecido.

**Palavras-chave:** Taxas condominiais. Obrigação *propter rem*. Responsabilidade patrimonial. Compromisso de compra e venda.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	6
1. DISPOSIÇÕES GERAIS ACERCA DAS TAXAS CONDOMINIAIS.....	9
1.1 CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS.....	9
1.2 CONCEITUAÇÕES DO CONDOMÍNIO E DAS TAXAS CONDOMINIAIS.....	14
1.3 NOÇÕES DE DIREITOS PESSOAIS, DIREITOS REAIS E FIGURAS INTERMEDIÁRIAS .....	19
1.4 NATUREZA JURÍDICA DAS TAXAS CONDOMINIAIS.....	32
2. O PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL E ELEMENTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA .....	39
2.1 O PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL .....	39
2.2 A PENHORA E SEUS REQUISITOS .....	45
2.3 A GARANTIA DE PRESERVAÇÃO PATRIMONIAL DE TERCEIRO ESTRANHO À OBRIGAÇÃO E À FORMAÇÃO DO TÍTULO JUDICIAL .....	54
3. A FIGURA DO PROMITENTE COMPRADOR NA AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMINIAL .....	61
3.1 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS.....	61
3.2 A LEGITIMIDADE PASSIVA <i>AD CAUSAM</i> DO PROMITENTE COMPRADOR	77
3.3 A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL EM CASO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS CAUSADAS PELO ALIENANTE SOMENTE CONTRA O PROMITENTE COMPRADOR .....	83
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	91
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	95

## INTRODUÇÃO

A tendência mundial de urbanização das áreas habitáveis, notada no gradativo aumento do número de constituição de condomínios edilícios, de forma a otimizar a propriedade e permitir uma maior divisão do espaço, trouxe diversas consequências práticas ao mundo jurídico, especialmente no aumento das demandas judiciais, uma vez que a interação humana em larga escala evidenciada neste tipo de morada coletiva acarreta diversas expectativas legais não adimplidas, buscadas, em consequência, por via da jurisdição estatal.

A caracterização intrínseca dos condomínios edilícios implica na instituição de taxas condominiais para sua manutenção e satisfação dos gastos em comum, cobrança legalmente exigida dos condôminos, estando justificada, acima de tudo, na necessidade de sustento do condomínio, de modo a permitir a sua perpetuação ao longo do tempo.

Não obstante a obrigatoriedade da satisfação das taxas condominiais mediante disposição legal e, muitas vezes, inclusive previsão na convenção de condomínio, observa-se reiteradamente, na prática, o inadimplemento da parte que cabe no rateio por parte do condômino, pelos mais diversos motivos que, via de regra, são desprovidos de importância jurídica. Essa situação acarreta, invariavelmente, um rombo no orçamento condominial em virtude da inesperada diminuição de fluxo de caixa, de modo que não resta outra alternativa ao síndico senão cobrar a dívida do responsável por intermédio da movimentação do Judiciário.

Nesse ponto, verifica-se a possibilidade de existência de dúvidas acerca da pessoa que será acionada para satisfazer a obrigação inadimplida, já que é comumente observada na prática a alienação das unidades imobiliárias componentes do condomínio edilício, efetivada habitualmente através do contrato de promessa de compra e venda, o que traria ao condomínio a necessidade de investigar, no caso específico, a quem pode ser conferida a responsabilidade de pagamento das dívidas condominiais e a viabilidade de cobrá-las do promitente comprador quando o inadimplemento foi causado diretamente pelo promitente vendedor, antigo condômino.

Na hipótese de o condomínio efetuar a cobrança da dívida causada pelo inadimplemento do promitente vendedor, na época em que era diretamente responsável, do promitente comprador, através do ajuizamento de uma ação condenatória que será encaminhada pelo rito sumário, e, posteriormente, o pedido ser considerado procedente, a

demanda seguirá seu curso natural para a fase de cumprimento de sentença. No caso de ausência de pagamento espontâneo da dívida, passar-se-á à fase de penhora, em que o imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda acaba sendo imediatamente cotado para a futura expropriação, diante da sua vinculação à obrigação de pagamento das taxas condominiais.

Eis que surge a questão central do presente estudo: é possível realizar a penhora deste imóvel objeto do compromisso de compra e venda nesta situação específica, em que somente o promitente comprador figurou no polo passivo da ação condenatória, relativa a dívidas pretéritas?

Considerando o elevado número de condomínios edifícios constituídos no país, o objetivo deste trabalho é chamar a atenção dos juristas acerca das novas e complexas situações que surgem da estipulação de cotas condominiais, como a evidenciada no problema acima, pela recorrência com que se depara com este tipo de questão na prática e pela facilidade no cometimento de equívocos técnicos diante da variada gama de elementos que a envolvem, que nem sempre são abordados de forma plena.

Da pesquisa realizada, verifica-se que a jurisprudência e a doutrina, de modo geral, quase sempre focam a resolução prática deste problema unicamente na natureza jurídica das despesas condominiais, isso quando não trabalham o tema de forma superficial e com confusão de conceito. Não fosse isso, com certa frequência deixam de compreender diversas outras questões que interferem diretamente na possibilidade de penhora do bem imóvel objeto do contrato de compra e venda, como o princípio da responsabilidade patrimonial, as consequências do compromisso de compra e venda na transmissão da propriedade e a própria utilização do processo como garantia ao terceiro estranho à lide.

Assim, o presente estudo se mostra relevante por permitir uma análise global do problema, com a abordagem detida de cada tópico que se revele minimamente necessário para a sua compreensão total, reunindo-se, ao final, todas estas questões através de uma estrutura encadeada de ideias que revelam uma conclusão compatível com a finalidade intrínseca de cada instituto jurídico envolvido.

O presente trabalho será dividido em três capítulos. No primeiro será realizada uma contemplação histórica acerca do surgimento do condomínio edifício e das taxas condominiais, culminando com o fornecimento de suas conceituações amparadas por dispositivos legais. Em seguida, serão apresentadas noções gerais acerca das obrigações e dos direitos reais e efetuado um estudo mais detido das figuras híbridas, em especial da obrigação

*propter rem*. Finalmente, far-se-á uma abordagem aprofundada da natureza jurídica das taxas condominiais.

No segundo capítulo, serão contemplados os aspectos mais importantes do princípio da responsabilidade patrimonial e seu relacionamento estreito com o instituto da penhora, estabelecendo, ainda, um apanhado geral acerca da constrição judicial e dos regramentos de impenhorabilidade. Por último, será destacada a necessária vinculação entre o sujeito que figurou no polo passivo da ação condenatória e a pessoa que figurará no polo passivo da fase de cumprimento de sentença, que, conseqüentemente, será alvo de eventual penhora.

Por fim, no terceiro capítulo, serão analisadas várias nuances do contrato de compromisso de compra e venda e do modo de aquisição da propriedade através da utilização desta modalidade contratual, bem como a legitimidade passiva do promitente comprador para ser acionado judicialmente nas “ações” de cobrança das taxas condominiais pelas dívidas do promitente vendedor. Ao final, será promovida a união de todos os tópicos abordados anteriormente, de modo a fornecer uma solução sugerida ao problema exposto.

No mais, seguem as considerações finais e as referências bibliográficas.

Para a elaboração deste trabalho utilizou-se o método dedutivo, partindo-se de premissas básicas desvinculadas entre si, para, ao final, chegar-se a um resultado oriundo de sua interligação, através da pesquisa jurisprudencial e doutrinária, além do estudo de artigos jurídicos.

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS ACERCA DAS TAXAS CONDOMINIAIS

### 1.1. CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS

A propriedade horizontal, denominada também de condomínio edilício, é um fenômeno expansivo que se desenvolveu com força na modernidade, impulsionado pela ideia de um maior aproveitamento do solo decorrente da urbanização das áreas habitáveis, o que gerou o gradativo aumento do número de construção de grandes edifícios, de forma a otimizar a propriedade e baratear bens e atividades passíveis de compartilhamento com os demais proprietários, facilitando, assim, a possibilidade de uma vivência marcada pelo conforto e, simultaneamente, a promoção de um custo de vida razoável.

Não obstante o processo de urbanização recente nas grandes cidades seja um fator essencial para o assombroso crescimento da estruturação das propriedades na forma de condomínios edilícios, é certo que a consolidação do modelo de edificação atual resulta da agregação histórica do modelo arquitetônico planejado por diversos povos no passado.

Em um apanhado histórico, há sinais de que “(...) dois mil anos antes de Cristo, na Babilônia, havia construções em pavimentos que, posteriormente, foram adotadas na Palestina e no Egito” (NADER, 2013, p. 232).

Diversos autores sustentam que “a ideia da divisão jurídica e econômica do solo entre diferentes proprietários, para sua melhor utilização, remonta ao direito romano” (GONÇALVES, 2012, p. 396). Contudo, “(...) as restrições ao direito de propriedade admitidas pelos romanos não chegavam ao ponto de aceitar a coexistência entre a propriedade exclusiva e a co-propriedade sobre partes comuns” (LOPES, 2006, p. 23).

Arnaldo Rizzardo (2012, p. 08) explica com detalhe como se caracterizava o condomínio no direito romano:

No direito romano, onde também existiam casas de andares ou pavimentos, pertencentes a proprietários diversos, o condomínio correspondia a *communio*, ou à comunhão de pessoas no proveito de um bem, evoluindo para o *consortium inter fratres*, uma forma de designar a participação das pessoas como proprietárias de um bem herdado, em que todos os herdeiros se tornavam titulares dos bens de herança. Formava-se uma concorrência de direitos de propriedade sobre um imóvel, revelada na propriedade sobre toda a coisa, mas concomitantemente com a propriedade dos demais titulares, resultando uma pluralidade de direitos de propriedade.

Na idade média passou-se a desenvolver um modelo de propriedade horizontal similar ao atual, surgido no século XVIII, desprovido, todavia, de disciplina jurídica precisa neste momento. Dentro do quadro geográfico europeu, “(...) especialmente na França, em Paris, e

posteriormente em Orléans, existem notícias de propriedades separadas por andares, ou seja, havia um proprietário de cada andar, em prédios de até quatro pavimentos” (RIZARDO, 2012, p. 8).

O mencionado regime propagou-se gradativamente a Espanha, Inglaterra e Portugal, até se generalizar por completo, “mas foi em Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen, Renner e principalmente Grénoble que o sistema alcançou sua máxima expressão” (LOPES, 2006, p. 25), motivo pelo qual ficou conhecido como sistema de Grénoble.

O problema da ausência de regulamentação jurídica foi sanado no século XIV através dos “Costumes de Bretanha, art. 714; nos de Orléans, art. 257; nos de Berry, tít. 11, arts. 15 e 16, entre outros” (NADER, 2013, p. 232), apesar de que “os poucos diplomas legais que passaram a referir-se ao instituto não cuidaram de regulá-lo convenientemente” (LOPES, 2006, p. 26), em razão especialmente da inexistência de problemáticas numerosas a clamar por um tratamento legislativo específico.

Cita-se, como exemplo de ordenamento a disciplinar a matéria, o Código de Napoleão, que a previu em apenas um artigo (art. 664), e o Código Português de 1867, que dispensou cuidados unicamente para os encargos de reparação e conserto de eventuais danos sofridos pelo condomínio.

Já na idade contemporânea, o condomínio edilício passou a se delinear nos formatos atuais e sua noção de propriedade sobre uma parte alterou-se para a ideia de propriedade sobre partes comuns, em conjunto com os demais condôminos.

Arnaldo Rizzardo (2012, p. 9) explica esta mudança de paradigma:

Mais propriamente, criaram-se duas espécies de condomínio: um correspondente à titularidade sobre uma fração ideal; e outra envolvendo o exercício do domínio sobre o todo, podendo ambas as modalidades conviver e se exercer simultaneamente. Tem-se, assim, a pluralidade de propriedades por quotas ideais e a pluralidade da propriedade sobre um todo.

No Brasil, a data de surgimento da propriedade horizontal é mais recente, dado o próprio marco histórico de “descobrimento” do país, cuja configuração do modelo de construção foi largamente influenciado pela colonização portuguesa. Contudo, sua expansão foi decorrência direta do “extraordinário surto de desenvolvimento observado após a Primeira Grande Guerra Mundial de 1914-1918, dando início à era da industrialização, o que provocou o aumento demográfico e a valorização dos terrenos urbanos” (GONÇALVES, 2012, p. 396).

Em relação à regulamentação jurídica, antes das primeiras legislações específicas sobre o tema, vigoraram no país as chamadas Ordenações Filipinas de 1602, referindo-se à “casa de dois senhorios”, além dos usos e costumes locais. Por sua vez, o Código de 1916

deixou de apresentar qualquer disciplina ao instituto, provavelmente motivado pela ausência de interesse que o tema provocava à época, aliado à baixa incidência de problemas habitacionais.

Com o crescimento vertical das cidades e o encarecimento das construções, “a ponto de somente por exceção tornar-se possível a edificação de um arranha-céu em regime de propriedade exclusiva, houve necessidade de uma disciplina jurídica para a apropriação das coisas dentro desse critério novo de comunhão” (FAZANO, 2012, p. 42 e 43).

Diante dessa conjuntura, surgiu o Decreto 5.481, publicado em 25 de junho de 1928, diploma pioneiro no regramento jurídico do condomínio edilício, que acabou pecando pela superficialidade com que tratou do assunto. Ainda assim, merece destaque pela tentativa de apresentar soluções para uma questão que passou a apresentar grande relevância à época.

Entre seus méritos, destaca-se a consignação expressa da diferença entre as partes comuns e exclusivas, da inalienabilidade das partes ideais, da obrigação dos condôminos de contribuir com impostos, da regulamentação da administração do imóvel, da participação nas despesas comuns e das restrições aos proprietários, entre outros.

Posteriormente, o mencionado decreto foi modificado em 1943 pelo Decreto n. 5.234, e em 1948 pela Lei n. 285, sendo desnecessários maiores comentários acerca das alterações legislativas em função da pequena importância que representou para a regulamentação condominial.

Anos depois, em 1964, foi promulgada a Lei n. 4.591, conhecida como Lei de Condomínio e Incorporações, com alterações promovidas pela Lei n. 4.864/65, que disciplinava adequadamente a propriedade horizontal, chamada de modo específico de condomínio em edifícios, e também as incorporações. Salienta-se, todavia, que a lei, “como o próprio nome revela, disciplina dois institutos jurídicos que se interligam, mas que possuem personalidade própria, tanto que o condomínio edilício pode ser instituído sem a figura do incorporador” (NADER, 2013, p. 233).

A Lei de Condomínio e Incorporações trouxe diversos tópicos inovadores, como a permissão do condomínio em prédios de um pavimento; a determinação da obrigatoriedade da convenção condominial e de um regulamento; a instituição da figura do síndico; a necessidade de saída do prédio para via pública, bem como demais regramentos específicos até então ignorados.

Com o advento do Código Civil de 2002, cuja vigência iniciou-se em 2003, a matéria passou a ser regulada de forma completa, contemplando também os direitos e deveres dos condôminos, além da competência das assembleias e dos síndicos. Não obstante a incidência do novo Diploma Legal, a Lei de Condomínio e Incorporações ainda continua em vigor, e, apesar de estar substancialmente derogada em seu conteúdo, ainda pode ser aplicada subsidiariamente naquilo que não colide frontalmente com o Código Civil, bem como nas questões não abarcadas pela lei.

O surgimento das taxas condominiais está atrelado, naturalmente, ao próprio desenvolvimento histórico do condomínio edilício, motivo pelo qual foi essencial estabelecer uma digressão temporal do instituto, especialmente para possibilitar a identificação do momento em que o rateio das despesas causadas pelos gastos compartilhados pelo condomínio tornou-se uma realidade.

Muito embora o marco histórico do início da presença sólida das taxas condominiais não seja um tema muito abordado pelos autores, que se concentram mais especificadamente na propriedade horizontal, é possível concluir que a percepção de sua necessidade coincide com a evolução do conceito de condomínio em edificações para significar a existência simultânea entre propriedade exclusiva e propriedade conjunta sobre partes ideais.

Em decorrência da conscientização acerca da existência de partes de fruição comum dentro do condomínio, torna-se uma consequência lógica o compartilhamento das despesas oriundas das frações ideais entre os moradores, não somente em relação aos gastos de conservação dos espaços comunitários, mas também quanto a serviços ou bens prestados e oferecidos pelo condomínio, como da água, gás e até luz, independentemente de medição ou quantidade destinada a cada um.

Em nosso ordenamento jurídico, a necessidade dos integrantes do condomínio de arcar com as despesas condominiais passou a ser expressamente prevista de forma inovadora através do Decreto n. 5.481/28, que, em seu artigo 9º<sup>1</sup>, estabelece que cada condômino concorrerá com a cota que lhe couber para o custeio, calculada com base no valor de sua propriedade, cujo pagamento deveria ser feito no primeiro mês do trimestre. Além disso, prevê-se que os proprietários deverão votar anualmente as verbas para conservação do

---

<sup>1</sup> Art. 9º Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mez do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de accôrdo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despesas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital.

condomínio, sendo que tal decisão seria comunicada aos interessados através de carta registral.

Neste momento, observa-se que ainda estava incorporada no legislador uma noção individualista da propriedade no tratamento das questões relacionadas às partes ideais, tanto que o retromencionado dispositivo legal determinava que a divisão das despesas condominiais seria feita de acordo com o valor do imóvel, e não baseada na utilização das partes e serviços comuns ou na fração ideal da unidade imobiliária.

A Lei de Condomínio e Incorporações, décadas depois, dispensou um capítulo exclusivamente para o tratamento das despesas condominiais (Capítulo III), apesar de contemplar a totalidade da matéria em um único artigo (artigo 12). De modo idêntico à legislação anterior, previu que o condômino concorrerá nas despesas do condomínio de acordo com a quota que lhe couber no rateio e que anualmente haverá uma assembleia-geral com o intuito de aprovar as verbas para as despesas de condomínio (artigo 24); todavia, as semelhanças param por aí.

A lei 4.591/64 trouxe inovações ao consignar que, salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade (artigo 12, parágrafo primeiro). Neste momento, o legislador não somente permitiu que o próprio condomínio, no momento de instituir seu próprio regimento interno, estabelecesse a forma como seria fixada a quota parte correspondente a cada condômino na divisão das despesas, como também demonstrou uma mudança de paradigma ao inserir a fração ideal do terreno como método de rateio, critério mais condizente com a fixação de responsabilidade pela conservação das partes comuns.

Outras novidades que merecem destaque são a possibilidade de aplicação de multas e juros moratórios em caso de falta de pagamento das taxas condominiais no prazo estipulado, o compartilhamento das despesas extraordinárias mediante aprovação prévia em assembleia-geral e, por fim, a afirmação de que a renúncia dos condôminos em relação a algum de seus direitos não implica exoneração aos encargos condominiais.

O Código Civil de 2002, por sua vez, aborda o tema de forma praticamente idêntica, inserindo entre os deveres dos condôminos a necessidade de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais<sup>2</sup>, salvo disposição contrária na convenção,

---

<sup>2</sup> Artigo 1.336, inciso I: “São deveres do condômino: I- contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”

segundo redação inserida pela Lei n. 10.931/04, mantendo-se a ideia de um critério mais justo para uma divisão equitativa das despesas causadas pelo condomínio.

Arnaldo Rizzardo (2013, p. 123) demonstra com detalhes como deve ser feito o rateamento das despesas:

No caso, em função da soma da metragem de área ideal de todos os condôminos, calcula-se a participação da contribuição. Divide-se a quantidade das despesas pelo total da área, encontrando-se um valor por metro unitário, que será multiplicado pela área de cada proprietário. [...]. Em relação às despesas comuns, não mensuráveis por aparelhos, a convenção tem autonomia para estabelecer critério diferente que o do cálculo em razão da área ideal de cada titular.

Atualmente, as taxas condominiais são objeto de tratamento contínuo pela doutrina e pela jurisprudência, o que se mostra compreensível diante da existência de diversos casos práticos envolvendo o tema, demandando, assim, que diversos juristas se debruçam sobre a matéria para solucionar os problemas que assolam de modo contínuo os condomínios em geral.

## 1.2 CONCEITUAÇÕES DO CONDOMÍNIO E DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Muito embora já tenha sido possível extrair noções básicas acerca da caracterização do condomínio edilício e de suas taxas através das considerações iniciais históricas, é essencial tecer ainda uma conceituação dos institutos em sua acepção atual, de modo a proporcionar uma completa compreensão das nuances dos institutos.

Devido à expressiva alteração na conjuntura urbana e na própria noção de propriedade, já delineada anteriormente, tornou-se imprescindível a criação de um instituto jurídico fictício para denominar o conjunto das partes componentes da área edificada de utilização exclusiva e recíproca entre os proprietários de cada unidade do prédio construído, intitulado de condomínio edilício, “resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade” (GONÇALVES, 2012, p. 399).

Nas palavras de Arnaldo Rizzardo (2012, p. 3), “a expressão ‘condomínio’ expressa a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens”, introduzindo a ideia de que o condomínio edilício é composto substancialmente por partes oriundas da comunhão de direitos dos proprietários das unidades exclusivas, dotadas, assim, de utilização comum entre seus titulares.

Nesse sentido, os condôminos exercem seu direito sobre todo o bem, na medida de sua proporção sobre o domínio, mas sem uma parte especificamente designada para si, não havendo uma “delimitação da propriedade comum, pois não separada fruição da posse de um

condômino da fruição da posse dos demais condôminos, eis que se realiza em um conjunto com todos os cotitulares” (RIZZARDO, 2012, p. 3).

O artigo 1.314 do Código Civil traduz justamente esta ideia ao determinar que “cada condômino pode usar a coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.

Conforme explanado por Paulo Nader (2013, p. 235), o vocábulo edilício deriva da ideia de verticalidade da edificação, ou seja, a copropriedade se estende em altura e profundidade, originado, em sua raiz etimológica, do substantivo *edil*, que advém do latim *aedilitium*, nome que identificava o magistrado romano que possuía o encargo de fiscalizar as construções públicas e particulares.

Da reunião das conceituações distintas, é possível concluir que o condomínio edilício é caracterizado pela existência de um edifício em formato vertical, dotado de várias unidades internas de propriedade exclusiva de cada morador, além de diversos componentes que invariavelmente se destinam a utilização comum, como os pátios, portaria, saguão, elevador, entre outros.

Neste ponto, Caio Mario da Silva Pereira (1981, p. 92) afirma que “a própria realização concreta do plano, na materialidade da edificação, seria impossível quanto à unidade autônoma se não houvesse a copropriedade do terreno”.

A definição de condomínio edilício, exclusiva para denominar as construções em formato de edifícios, é ponto pacífico entre os mais distintos autores, e pode ser extraída com facilidade do atual Código Civil Brasileiro, o qual, apesar de simplista, resume com eficiência em seu artigo 1.331, *caput*, que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Paulo Nader (2013, p. 234), em sua obra específica sobre Direito das Coisas, ensina o conceito de condomínio edilício:

No condomínio edilício cada condômino possui a titularidade exclusiva da unidade, formado por apartamento, sala, loja, sobreloja ou garagem e exerce a copropriedade, ao lado dos demais consortes, sobre as partes comuns. A propriedade condominial se caracteriza, assim, pela duplicidade do domínio: um particular e outro comum. E um não pode existir sem o outro. Isto é, não é possível ser proprietário da unidade autônoma, sem o concomitante domínio de fração das partes comuns. Nem o contrário.

Dessa forma, observa-se que o condomínio edilício forma um tipo de condomínio diferenciado, em que, dentro de um mesmo imóvel, conjuga-se, por vontade dos envolvidos, a indivisão e comunhão em certas áreas e a exclusividade da propriedade em outras, a qual acaba sofrendo limitações intrínsecas pelo simples fato de pertencer a um edifício.

Complementa com exatidão a definição de condomínio edilício Arnaldo Rizzardo (2012, p. 10):

Trata-se de um condomínio voluntário, formado pela vontade dos titulares, tendo como uma das causas mais diretas o melhor aproveitamento econômico do solo, abrangendo determinadas coisas destacadas e contratadas, e que forma a chamada propriedade horizontal, ou propriedade em planos horizontais, ou condomínio em planos horizontais superpostos, tudo porque se tem uma propriedade horizontalmente dividida.

Na prática, é possível dizer que o condomínio edilício, em geral, é derivado da criação resultante da construção de um edifício pelo proprietário, que promove a individualização de diversas unidades passíveis de moradia, com a posterior venda destas para proprietários distintos, momento em que o condomínio é formado, sendo fator determinante para a sua caracterização a copropriedade das frações ideais.

Costuma-se, ainda, atribuir uma distinção entre o condomínio edilício e o condomínio comum ou tradicional através do modo de disposição da propriedade, uma vez que o condomínio edilício é uma espécie peculiar de condomínio comum, traduzido na ideia de posse indeterminada e comum de várias pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens, diferenciando-se pelo fato de o condomínio em edificações formar-se a partir da copropriedade em um terreno.

Atualmente, o Código Civil de 2002 disciplina o condomínio edilício em seu capítulo VII, entre os artigos 1.331 a 1.358, tratando de diversos tópicos essenciais para a regulamentação das situações que o envolvem, como os requisitos para sua instituição (artigo 1.332) e para a validade da convenção (artigos 1.333 e 1.334), os direitos e deveres dos condôminos (artigo 1.335 e 1.336) e a administração do condomínio (seção II).

A integração dos proprietários no regime condominial representa, naturalmente, uma grande conquista em termo de aquisições patrimoniais. Contudo, “os direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio” (RIZZARDO, 2012, p. 123).

Assim, a caracterização dos condomínios edilícios implica na instituição de taxas condominiais periódicas para a satisfação dos gastos cotidianos e comunitários, bem como para o rateio de despesas extraordinárias realizadas em prol das áreas comuns, de modo a promover de forma igualitária a conservação da propriedade compartilhada.

O dever do condômino de adimplir as taxas condominiais está previsto em lei, mais especificadamente no artigo 1.336, inciso I, do Código Civil Brasileiro, sendo prática comum a repetição de sua obrigatoriedade na convenção de condomínio. De acordo com o mencionado dispositivo legal, a distribuição das quotas correspondentes a cada condômino deve ser estabelecida na proporção das suas frações ideais, conforme já abordado anteriormente (Capítulo I, subtítulo I).

A obrigação de arcar com as cotas condominiais, segundo Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques (2005, p. 60), “cuida-se de uma obrigação positiva, dado o seu caráter de permanência, devendo o condômino concorrer para as despesas condominiais com importância rateada conforme a fração ideal do terreno”.

João Batista Lopes (2006, p. 104) explica com êxito o conceito de despesas condominiais:

Entre os principais deveres dos condôminos figura o de concorrerem para as despesas de condomínio, expressão ampla que abrange não somente as verbas despendidas com a conservação ou manutenção do edifício (v.g., limpeza, funcionamento dos elevadores, empregados, consumo de água e luz etc.), mas também as destinadas a obras ou inovações aprovadas pela assembleia de condôminos (v.g., ampliação da garagem, instalação de portão eletrônico, construção de salão de festas etc.). Inclui, ainda, outros títulos como responsabilidade por indenizações, tributos, seguro etc.

Em suma, as despesas condominiais podem ser definidas como obrigações vinculadas à coisa e estabelecidas em razão desta, seja com o intuito de suportar os gastos com a conservação da coisa, bens e serviços eventualmente exigidos para manutenção do padrão básico de vida dos condôminos ou mesmo despesas relacionadas a reparações esporádicas.

Basicamente, o conceito das taxas condominiais traduz a ideia de uma obrigação imposta aos titulares das unidades autônomas com o fundamento de promover uma arrecadação igualitária e unificada dos gastos compartilhados entre os coproprietários, decorrente do domínio indivisível das frações ideais e de eventuais despesas comunitárias, como água, gás e luz.

Assim, o condomínio, personificado na pessoa do síndico, assume o papel de administrador de um edifício composto por inúmeros moradores e aplica medidas essenciais à

vivência comum, como câmeras de segurança, vigias, porteiros, manutenção das áreas de lazer e do elevador, limpeza, remuneração do síndico, além de promover o reabastecimento de bens ou serviços eventualmente compartilhados entre os coproprietários, cobrando, como contribuição direta e exata por todos esses desembolsos, utilizados indistintamente por todos os interessados, as chamadas despesas condominiais.

Além do proprietário, o efetivo morador do apartamento pertencente ao condomínio pode ainda ser responsabilizado pelo pagamento dos ônus condominiais por vínculo contratual, que ocorre, por exemplo, na hipótese de existência de um contrato de locação envolvendo a unidade autônoma, independentemente de previsão expressa, uma vez que o artigo 23, XII, da Lei n. 8.245/91<sup>3</sup> transmite automaticamente ao locatário a responsabilidade pela satisfação das despesas ordinárias.

Muito embora também seja possível cobrar as cotas condominiais do promitente comprador em diversas ocasiões específicas, tal tema será detidamente analisado no Capítulo III do presente trabalho.

Por fim, impende destacar que as despesas condominiais podem ser fracionadas em dois tipos principais: as despesas ordinárias e as extraordinárias, sendo que “a discriminação exaustiva das despesas ordinárias e extraordinárias seria impossível, dada a variedade e complexidade de situações geradas pela vida condominial” (LOPES, 2006, p. 108).

Destarte, como forma de delimitar uma distinção entre as modalidades de taxas, considerando a disposição de que o locador deve arcar com as despesas extraordinárias e o locatário com as ordinárias, a Lei de Locações propôs uma útil caracterização destes encargos e relacionou, ainda, em um rol exemplificativo, algumas despesas específicas que se encaixariam em algum dos tipos.

Em seu artigo 22, parágrafo único, o mencionado Diploma Legal conceitua as despesas extraordinárias como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, produzindo, assim, uma conceituação por exclusão. Como exemplo das despesas extraordinárias, cita as obras de reforma e acréscimo, as pinturas de fachada, despesas de decoração e paisagismo nas áreas comuns, instalação de equipamentos em geral, além de outros gastos marcados pela nota da excepcionalidade.

---

<sup>3</sup> Art. 23. O locatário é obrigado a: (...) XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

As despesas ordinárias, previstas no parágrafo primeiro, do artigo 23, da mesma legislação, são entendidas como as necessárias à administração respectiva, transmitindo a ideia de despesas concretizadas com usualidade. Entre as despesas discriminadas, encontram-se a manutenção e conservação dos mais diversos componentes do condomínio, salários dos empregados do condomínio, limpeza, rateios de saldo devedor e reposição do fundo de reserva, entre outros.

### 1.3 NOÇÕES DE DIREITOS PESSOAIS, DIREITOS REAIS E FIGURAS INTERMEDIÁRIAS

O direito das obrigações é o ramo do direito que se ocupa de determinadas relações jurídicas concernentes ao direito de crédito, também chamado de direito pessoal ou obrigacional. Consiste em um ramo de estudo importantíssimo para o direito privado, com intenso reflexo na construção do comportamento dos indivíduos perante a sociedade.

Sobre os impulsos sociais que dão origem às obrigações, discorre Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 18), amparado na lição de Silvio Rodrigues e Sílvia de Salva Venosa:

O direito disciplina as relações jurídicas que se formam entre as pessoas. Estas, vivendo em sociedade, necessitam umas das outras, para prover às necessidades vitais e sociais. Para satisfazer a esses anseios, celebram convenções de diversas naturezas, que estabelecem um vínculo entre elas, mediante o qual limitam sua liberdade, obrigando-se a fornecer uma prestação. Assim, por exemplo, mediante acordo de vontades, o vendedor se obriga a entregar a coisa, e o comprador, a pagar o preço. A relação jurídica estabelece-se justamente em função da escala de valores do ser humano na sociedade.

Assim, observa-se que a obrigação, entendida em seu sentido estrito de vínculo de conteúdo patrimonial, origina-se da necessidade dos indivíduos de estabelecer liames entre si como forma de garantir ao credor meios para exigir do devedor o cumprimento de uma prestação, visto que um modelo comportamental construído através das expectativas sociais só pode ser consolidado, basicamente, através da via coercitiva.

De forma generalizada, é possível dizer que a obrigação é originada através de uma convenção entre os envolvidos, de um ato ilícito praticado ou ainda de um benefício auferido indevidamente, atendendo às repercussões da autonomia privada.

Neste ponto, acerca das questões jurídicas regidas pelo Direito das Obrigações, ensina Fernando Noronha (2010, p. 28):

O Direito das Obrigações disciplina essencialmente três coisas: as relações de intercâmbio de bens entre as pessoas e de prestação de serviços (*obrigações negociais*), a reparação de danos que umas pessoas causem a outras (*responsabilidade civil geral, ou em sentido estrito*) e, no caso de benefícios

indevidamente auferidos com o aproveitamento de bens ou direitos de outras pessoas, a sua devolução ao respectivo titular (*enriquecimento sem causa*).

O conceito de obrigação não é facilmente extraído em nosso ordenamento jurídico, inexistindo um significado uniforme fornecido pelo Código Civil Brasileiro, de modo que cabe à doutrina apontar sua caracterização de acordo com a acepção abordada por cada autor.

A definição considerada mais clássica é aquela proveniente das *Institutas* de Justiniano, do direito romano, onde se dizia que “*obligatio est juris vinculum, quo necessitate adstringimur alicujus solvendae rei, secundum nostrae civitatis jura*”, ou seja, “obrigação é o vínculo jurídico que nos adstringe necessariamente a alguém, para solver alguma coisa, em consonância com o direito civil”. Contudo, este conceito não se mostra o mais acertado para designar o objeto do Direito das Obrigações, uma vez que se refere às obrigações em geral.

Para Fernando de Noronha (2010, p. 29), “a obrigação pode ser caracterizada fazendo referência à noção de relação jurídica, ou à de situação jurídica, ou ainda à de vínculo jurídico”, sendo que “qualquer das três vias conduz a boas definições de obrigação”. O referido autor entende que a conceituação mais simples e melhor é aquela que parte da noção de relação jurídica, definindo a obrigação como a “a relação jurídica em que uma pessoa (ou mais de uma) pode exigir de outra (ou outras) uma prestação que satisfaz o interesse da primeira (ou primeiras)”.

Arnaldo Rizzardo (2013, p. 4), citando o conceituar de Jefferson Daibert, apresenta uma visão concisa da obrigação:

Obrigação é a relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre devedor e credor e cujo objeto consiste numa obrigação pessoal econômica, positiva ou negativa, devida pelo primeiro ao segundo, garantindo-lhe o adimplemento através de seu patrimônio.

Por fim, Silvio de Salvo Venosa (2013, p. 5) procurou definir de modo sucinto a obrigação como “uma relação jurídica transitória de cunho pecuniário, unindo duas (ou mais) pessoas, devendo uma (o devedor) realizar uma prestação à outra (o credor)”.

Não obstante as variadas formas de conceituar obrigação, a maioria dos autores acaba descrevendo-a, em síntese, como a relação jurídica e patrimonial estabelecida entre o credor, como sujeito ativo, e o devedor, na posição de sujeito passivo, intercalada por uma prestação estabelecida entre as partes, que impõe ao devedor o dever de cumprir determinada prestação (dar, fazer, ou não fazer) em favor do credor, que se reserva ao direito de exigí-la no momento oportuno.

O direito das coisas, usualmente utilizado como sinônimo dos direitos reais, apesar de ser consideravelmente mais amplo do que estes, é o ramo do direito que se ocupa das relações jurídicas relacionadas às coisas passíveis de usurpação, podendo ser caracterizadas como tudo aquilo que existe de forma objetiva, desde que materializada em um corpo palpável.

Baseado em ensinamento de Lafayette Rodrigues Pereira, o jurista Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 20) afirma que “o direito das coisas resume-se em regular o poder dos homens, no aspecto jurídico, sobre a natureza física, nas suas mais variadas manifestações, mais precisamente sobre os bens e os modos de sua utilização econômica”, destacando-se que organização da propriedade recebe importante ênfase no estudo do direito das coisas.

Os direitos reais não representam a totalidade do foco dos direitos das coisas, uma vez que a posse não pode ser caracterizada como um direito real, cuja definição, extraída da obra do argentino Guillermo Allende, é narrada por Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 29):

O direito real é um direito absoluto, de conteúdo patrimonial, cujas normas, substancialmente de ordem pública, estabelecem entre uma pessoa (sujeito ativo) e uma coisa determinada (objeto) uma relação imediata, que prévia publicidade obriga a sociedade (sujeito passivo) a abster-se de praticar qualquer ato contrário ao mesmo (obrigação negativa), nascendo, para a hipótese de violência, um ação real que outorga a seus titulares as vantagens inerentes ao *jus perseguendi* e ao *jus praeferendi*.

Entre outras características, destaca-se que as normas que disciplinam os direitos reais são cogentes, de ordem pública, e prescrevem que o direito real pode ser efetivado de forma direta, sem a necessidade de intervenção de terceiro, e que este concede ao titular um direito de gozo permanente em virtude da qualidade de perpetuidade que o acompanha.

No mais, uma análise de extrema importância para a delimitação dos direitos reais diz respeito a seus princípios, os quais, além de evidenciar seus aspectos existenciais, ainda conferem um norte à sua disciplina. Entre diversos princípios que regem os direitos reais, observa-se o princípio da aderência, que estabelece um vínculo de sujeição entre o sujeito e a coisa, além do princípio do absolutismo, que dispõe que os direitos reais se exercem contra todos, que devem abster-se da prática de atos atentatórios contra seu titular, surgindo como consequência o direito de seqüela (direito de perseguir a coisa e reivindicá-la das mãos do molestador).

O princípio da publicidade, ao seu turno, determina que os direitos reais devem ganhar visibilidade para obter seu caráter de absoluto, mediante o registro da propriedade, para os bens imóveis, e a tradição para os bens móveis. O princípio da taxatividade prescreve a estrita enumeração dos direitos reais pelo direito positivo e o princípio da perpetuidade traduz a ideia

de que os direitos reais podem ser exercidos de modo perpétuo, não se extinguindo pela falta de uso. Citam-se, ainda, os princípios da tipicidade, da exclusividade e o desmembramento.

Dentro do direito das obrigações e do direito das coisas, a consolidação das diferenças entre direitos pessoais (ou obrigacionais) e direitos reais na atualidade é praticamente um tópico obrigatório de abordagem, de maneira a situar adequadamente o campo de atuação do direito obrigacional e do direito das coisas, bem como apresentar uma noção mais precisa através da distinção comparativa entre ambos.

Verifica-se a inexistência de um critério categórico para distinguir os direitos reais dos pessoais, de modo que os autores costumam defini-los através do destaque de seus traços característicos, para, em seguida, diferenciá-los, dependendo do enfoque utilizado.

Conforme já delineado anteriormente, os direitos obrigacionais consistem “num vínculo jurídico pelo qual o sujeito ativo pode exigir do sujeito passivo determinada prestação” (GONÇALVES, 2010, p. 23), enquanto os direitos podem ser sumariamente definidos como o poder jurídico do titular do direito sobre a coisa, de maneira exclusiva.

Sobre as diferenças entre os direitos reais e pessoais quanto ao objeto, Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 38) destaca os principais pontos de oposição:

O direito real é exercido e recai diretamente sobre a coisa, sobre um objeto fundamentalmente corpóreo (embora ocorra também titularidade sobre bens imateriais), enquanto o direito obrigacional tem em mira relações humanas. Sob tal aspecto, o direito real é um direito absoluto, exclusivo, oponível perante todos (*erga omnes*), enquanto o direito obrigacional é relativo, uma vez que a prestação, que é seu objeto, só pode ser exigida ao devedor.

Em relação aos sujeitos, o sujeito passivo nos direitos reais é sempre indeterminado, uma vez que todas as pessoas, exceto o titular, devem abster-se de molestá-lo, e só perde esta qualidade a partir do momento em que é violado, ao passo que nos direitos pessoais o sujeito passivo é sempre determinado, ou, no mínimo, determinável. O direito real comporta apenas um titular, dado a sua característica de poder jurídico exclusivo sobre a coisa, e o direito pessoal permite mais de um sujeito no polo ativo da obrigação.

No tópico duração, os direitos reais se caracterizam pela perpetuidade, no sentido de que não se defasam pelo não uso, e os direitos obrigacionais, muito pelo contrário, destacam-se pela transitoriedade, extinguindo-se de forma imediata com o cumprimento das obrigações e outros meios alternativos.

Em decorrência do princípio da taxatividade, os direitos reais só podem resultar de criação legislativa específica, ao passo que os direitos pessoais dependem unicamente da vontade das partes, independentemente da intervenção estatal para atingir sua finalidade intrínseca. De outro lado, ressalta-se também que os direitos reais possuem o chamado direito de sequela, que confere ao titular a possibilidade de reaver a coisa das mãos de quem quer que a retenha, enquanto os direitos obrigacionais não possuem esta faceta.

Não obstante a possibilidade de vultosa enumeração das mais variadas distinções entre ambos os direitos específicos, existem diversos pontos em comum que podem ser explicitados, como a utilização dos direitos reais para garantir a satisfação das obrigações, além de que, muitas vezes, a obrigação tem por objetivo adquirir a propriedade ou outro direito real.

Acontece que, muito embora o direito das obrigações e o direito das coisas sejam capazes de abarcar grande parte das situações fáticas que constituem relações jurídicas, ainda assim vislumbra-se a existência de certas figuras que não se encaixam entre os direitos obrigacionais ou mesmo entre os direitos reais, sendo concebidas como uma espécie mista diante da existência concomitante de características de ambas as modalidades, chamadas de figuras híbridas.

Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 38), ao tentar explicar as figuras intermediárias, assevera que “entre o direito de propriedade, que é o direito real por excelência, e o crédito de uma quantia certa, que é o direito pessoal mais característico, há uma grande variedade de figuras que, na medida em que se distanciam dos extremos, tendem a confundir-se”.

Observa-se, assim, que as figuras híbridas são resultantes da interpenetração dos atributos dos direitos pessoais e dos direitos reais, de tal modo que fica extremamente difícil a classificação de algumas figuras jurídicas entre uns e outros. Entre estas figuras intermediárias podem ser localizadas as obrigações *propter rem*, os ônus reais e as obrigações com eficácia real, as quais, ao mesmo tempo em que contém uma grande carga obrigacional, também agregam noções de direitos reais, constituindo verdadeiras figuras indeterminadas.

As obrigações *propter rem*, também chamadas de obrigações reais por alguns autores, é uma das espécies de maior destaque entre as figuras intermediárias, sendo tradicionalmente definidas como “um misto de direito real e pessoal, já que possui elementos comuns a essas duas espécies de direito, na medida em que a prestação é exigida de uma pessoa determinada,

mas, ao mesmo tempo, nasce de uma relação com a coisa” (SARMENTO FILHO, 1999, p. 87).

A origem histórica das obrigações reais não é ponto pacífico entre os estudiosos do tema, havendo quem remeta seu reconhecimento ao direito romano, direito medieval e, por fim, ao direito canônico, com base no direito romano.

Muito embora existam notícias de sua existência no direito romano, afirmando-se que o conceito de obrigação *propter rem* deriva de modo imediato da *actio in rem scripta*, ação que poderia ser intentada por qualquer pessoa que tivesse a coisa em seu poder, é no direito canônico que as obrigações reais ganham mais destaque, caracterizando-se desde aquela época da mesma forma como o instituto é concebido atualmente: uma espécie peculiar de obrigação com vinculação direta a um direito real.

Flávia de Almeida Viveiros de Castro (2002, p. 65), apoiada em doutrina de Rigaud, apresenta as obrigações reais como um produto do direito canônico:

Segundo este autor, a origem do instituto estaria jungida à seguinte circunstância: a todo ofício eclesiástico correspondia um benefício, isto é, um conjunto de bens cujos rendimentos eram destinados à manutenção do titular, o qual dispunha de um *jus in re* sobre a totalidade desses bens. Tratava-se de um direito real que nem podia ser assimilado à propriedade, nem à enfiteuse. Todavia, a transmissão deste *jus in re* só ocorria pela colação, isto é, investidura no cargo. Isto dependia de uma apresentação do candidato e de uma escolha, e só a partir desta é que o candidato passava a ter um certo direito, por conseguinte, antes da colação. Trata-se de um direito inferior ao *jus in re*, eis que reputado como uma expectativa de direito real, ou como um direito real imperfeito.

Depois deste marco histórico, praticamente todo doutrinador civilista que tratasse de obrigações passaria a se debruçar sobre o tema, em uma tentativa atemporal de promover distinções entre os direitos obrigacionais e pessoais e situar as obrigações *propter rem* entre estas modalidades.

Maurício Bunazar (2014, p. 59), ao iniciar o tratamento das obrigações *propter rem*, antecipa uma grande dificuldade encontrada por aquelas que buscam uma definição sólida do instituto:

A obrigação *propter rem*, embora seja um instituto já bem antigo, não logrou, segundo se crê, alcançar um nível conceitual dogmático seguro, o que acaba por gerar distorções quando de seu tratamento científico e, o mais grave, quando de sua aplicação na solução de casos concretos.

Contudo, não obstante as diferentes perspectivas existentes entre cada autor que aborda a matéria, é certo que determinados fragmentos conceituais e características das

obrigações reais encontram variados pontos em comum, e é seguro apresentar um conceito generalizado desta figura a partir da união das similitudes evidenciadas.

As obrigações *propter rem* originam-se usualmente da necessidade de entrelaçar o exercício do direito real de um titular com o direito real de terceiro, vulgos devedor e credor, para que ambos possam fazer um aproveitamento estendido das coisas que lhes pertencem, nascendo desta problemática uma prestação devedora.

Fernando de Noronha (2010, p. 317) apresenta definição completa das obrigações reais:

Obrigações reais (de *res*, coisa) são obrigações em sentido técnico acessórias de direitos reais: elas impõem a quem seja proprietário de uma coisa, ou titular de outro direito real de gozo sobre ela (ou às vezes até de uma mera situação possessória) o dever de realizar uma prestação, necessária para a harmonização do exercício do seu direito real com o de outro direito real, de pessoa diversa, incidente sobre a mesma coisa, ou sobre uma coisa vizinha.

Para Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 37), a obrigação *propter rem* está delineada através da existência de “situações nas quais o proprietário é por vezes sujeito de obrigações apenas porque é proprietário (ou possuidor) e qualquer pessoa que o suceda na posição de proprietário ou possuidor assumirá tal obrigação”, ressaltando o aspecto de transmissibilidade automática das obrigações reais.

O referido autor complementa ainda a noção de obrigação *propter rem* apresentada:

Sustenta-se que a íntima relação da obrigação *propter rem* com os direitos reais significa um elemento a mais à própria noção de direito real. Nos direitos reais em geral, existe a oponibilidade desse direito contra todos *erga omnes*. O direito real deve ser conhecido e respeitado por todos. A obrigação *propter rem* é particularização desse princípio; determinada pessoa, em face de certo direito real, está “obrigada”, juridicamente falando, mas *essa obrigação materializa-se* e mostra-se diferente daquela chamada “obrigação passiva universal”, de todo direito real, porque diz respeito a um único sujeito, apresentando todos os característicos de uma obrigação.

Por sua vez, Arnaldo Rizzardo (2013, p. 70) entende que a obrigação *propter rem* trata-se de “uma obrigação que envolve um direito real, ou relativo a uma coisa, pela qual alguém deve entregar um bem, ou arcar com encargos relativos a coisas, ou cumprir atos impostos pelas coisas, como no caso de despesas condominiais”, relevando um aspecto de finalidade das obrigações reais.

Giovanni Balbi, autor italiano cuja obra dedica-se exclusivamente sobre o tema, ao ser citado por Bunazar (2014, p. 60), assevera que “tem-se a obrigação real quando é sujeito devedor qualquer pessoa que seja titular de um dado direito real de gozo, pelo que, extinto ou transmitido tal direito real, extingui-se ou, transmite-se, ao mesmo tempo, a qualidade de

devedor”, apresentando uma conceituação focada na pessoa do devedor e não na existência de um direito real a que ficará atrelada a obrigação.

Maurício Bunazar (2014, p. 80), ao abordar a obrigação *propter rem* no direito positivo brasileiro, estatui que “a unanimidade dos autores nacionais afirma que a obrigação *propter rem* é aquela que surge a cargo de alguém por ser titular de um direito real e que se caracteriza por transmitir-se com a transmissão deste e se extinguir com a extinção deste”. Entretanto, em seguida, afirma que esta colocação não está integralmente correta, pois ignora o fato de que “não há no sistema jurídico base normativa alguma que sustente a transmissibilidade da obrigação *propter rem* em qualquer caso”, mesmo que o direito real seja repassado a outrem.

Constata-se, assim, que as mencionadas obrigações surgem sempre em decorrência da existência de algum direito real, e não devem ser confundidas, todavia, com este, uma vez que são concebidas como um direito advindo da coisa, em razão da coisa, recaindo sempre sobre uma pessoa que, dependendo da situação jurídica que ocupa, torna-se responsável por sua satisfação em virtude de um vínculo estabelecido com um direito real, seja como obrigado, titular do domínio ou detentor de determinada coisa.

Constituem, então, um vínculo jurídico através do qual um sujeito, embora substituível, fica responsável pela satisfação de uma obrigação em decorrência da posição ostentada perante um direito real específico, ao qual adere, acompanhando-o, quase sempre, em suas eventuais alterações.

Dos conceitos apresentados, extrai-se a existência de elementos constantes que compõe a obrigação *propter rem* e que conseqüentemente a caracteriza, e que, apesar de traduzidos em uma abordagem diversa a depender do autor estudado, todos acabam conferindo, ao final, o mesmo significado ao instituto.

De início, ressalta-se a contínua menção acerca da origem da obrigação *propter rem*, a qual provém, sem sombra de dúvidas, da existência de um direito real que se estabelece sobre alguma coisa, de modo que, apesar de manter certa autonomia, é inegável que é formada por causa da coisa, tanto que o significado de *propter rem*, já mencionado, remete a esta ideia. Como conseqüência desta característica marcante, eventual adquirente ou detentor do direito real atrelado à obrigação *propter rem* não pode aceitar a coisa e, concomitante, recusar assumir a prestação, pois estão intimamente conectados através de um laço formado pela coisa.

Não obstante a estreita ligação da obrigação real com a coisa, não basta unicamente a existência desta para o nascimento da obrigação: a relação jurídica estabelecida entre credor e devedor pressupõe a incidência de “dois direitos reais em conflito, quer esse conflito resulte da vizinhança, ou do que se pode chamar de *superposição de direitos reais*, como ocorre, por exemplo, com o usufruto” (VENOSA, 2013, p. 40).

Rubens Carmo Elias Filho (2005, p. 93), citando Maria Helena Diniz, ensina que, em decorrência da vinculação direta da obrigação real à coisa, não podendo existir fora do círculo dos direitos reais, o nascimento, a extinção e a até mesmo a transmissão destas obrigações acompanham, em regra, o direito real, em uma verdadeira relação de acessoriedade, constituindo a chamada característica da transmissibilidade automática.

As obrigações *propter rem* são consideradas como obrigações ambulatorias em razão de sua transferência automática a eventuais novos adquirentes ou ocupantes do imóvel atrelado a um direito real. Ressalta-se, porém, que esta transmissão, salvo na hipótese de autonomia, é efetuada por uma via indireta, por intermédio da aquisição ou outro meio de vinculação do direito real estabelecido sobre a coisa, agregando-se o dever de prestar como complemento acessório.

Além disso, retira-se das definições apresentadas as mais variadas ideias da função da obrigação *propter rem*: como instrumento de conservação da coisa objeto do direito subjetivo compartilhado entre os envolvidos ou como modo de harmonização de direitos subjetivos concorrentes, relacionados a uma coisa específica sobre a qual detêm titularidade.

Outro aspecto destacado por diversos autores, como Rubens Carmo Elias Filho (2005, p.91) e Maurício Bunazar (2014, p. 115) diz respeito à possibilidade de o proprietário liberar-se da obrigação mediante o abandono da coisa, e conseqüentemente, renunciando a titularidade que exerce sobre esta, situação fática denominada de abandono liberatório, característica tradicionalmente dirigida à obrigação *propter rem*.

Um exemplo prático da incidência do abandono liberatório nas obrigações *propter rem* é a referência expressa do artigo 1.382<sup>4</sup> do Código Civil Brasileiro à possibilidade do dono do prédio serviente de abandonar total ou parcialmente a coisa em favor do dono do prédio dominante quando objetivar sua exoneração dos custos das obras necessárias à sua conservação e uso da servidão em comum.

---

<sup>4</sup> Artigo 1.382: Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Contudo, o abandono liberatório não pode ser considerado como um exercício universalmente afeito a todas as obrigações reais, visto que existem certas exceções em que o desfazimento da coisa pelo titular do direito real não traz como consequência a liberação automática da satisfação da prestação a que está adstrito, seja pela realização de fatos que implique uma responsabilidade pelo pagamento, de forma independente da vinculação ao direito real ou não, bem como no caso de compromisso acerca da manutenção no estado de indivisão do condomínio.

Por fim, um contorno importantíssimo das obrigações *propter rem* é que, conforme uma imagem que remonta ao direito romano, quem deve é o titular da coisa, que está vinculado ao cumprimento da obrigação, e não é a própria coisa, que somente justifica a existência dos encargos. Sustentando esse entendimento, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (1999, p. 88), citando Maria Helena Diniz, ensina que “na obrigação *propter rem* é a pessoa que se encontra vinculada, respondendo, portanto, o devedor com todos os seus bens”, em respeito ao princípio da responsabilidade patrimonial.

Nesse sentido, conclui-se que “cada pessoa será responsável apenas pelos débitos constituídos ao tempo em que tenha sido titular do direito real” (NORONHA, 2010, p. 319), de maneira que, nestes casos, a dívida eventualmente desenvolvida pelo titular da coisa somente será transmitida com a transmissão do direito real em caso de expressa consignação no título translativo.

A recorrente vinculação da pessoa do devedor com a sua dívida é tão estreita na obrigação *propter rem* que, regra geral, “em caso de alienação do bem, o vendedor continua vinculado e responsável pela dívida, não obstante a transmissão de seu direito” (SARMENTO FILHO, 1999, p. 88).

Maurício Bunazar (2014, 114), por sua vez, afirma que “o titular do direito subjetivo sobre coisa a passa a ser devedor no momento em que se lhe pode exigir a realização da prestação destinada a conservar a coisa objeto de seu direito”, sendo que, “ao alienar seu direito subjetivo sobre a coisa antes de ter realizado a prestação, conserva sua qualidade de devedor responsável”, apesar de defender que o adquirente assume a qualidade de corresponsável, com eventual possibilidade de direito de regresso.

Caso contrário, a dívida permaneceria atrelada unicamente à pessoa do devedor/titular, uma vez que a faceta da transmissibilidade automática é aplicada somente para as obrigações reais, e não para a dívida oriunda de sua inadimplência. Entretanto, esta premissa fica

descaracterizada em uma oportunidade específica relacionada às despesas condominiais, motivada pelo comando legislativo que confere ao adquirente a responsabilidade de arcar com os débitos anteriores à aquisição da coisa, conforme será detidamente abordado no tópico a seguir.

Os ônus reais, outra figura híbrida destacada, também representam uma carga mista de direito real e direito obrigacional, e são considerados como direitos não autônomos pela relação de acessoriedade que mantém com o direito real incidente sobre a coisa. Segundo Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 41), “ônus, em uma linguagem vulgar, significa algo que sobrecarrega, um peso que incide sobre uma pessoa ou coisa, ou simplesmente um dever ou um gravame”, sendo que o sentido jurídico não foge desta compreensão semântica.

Considerando que o ordenamento jurídico brasileiro não forneceu uma definição legal para o instituto dos ônus reais, os estudiosos se amparam no Código Alemão para apresentar uma noção precisa, o qual, em seu artigo 1.105, dispõe que “um prédio pode ser onerado de modo que, àquele em favor do qual a oneração tem lugar, sejam os ônus satisfeitos à custa do prédio”.

Em síntese, os ônus reais são vislumbrados como “obrigações que limitam o uso e o gozo da propriedade, constituindo gravames ou direitos oponíveis *erga omnes*, que aderem e acompanham a coisa” (GONÇALVES, 2012, p. 41), satisfeitas em obrigações periódicas. Não fosse isso, “o ônus tem algo de poder, porque ao sujeito é garantido determinado resultado favorável, desde que observada certa conduta” (VENOSA, 2013, p. 42).

O doutrinador Fernando de Noronha (2012, p. 320), ao discorrer sobre o tema, afirma:

Os ônus reais, figura jurídica cujo interesse atualmente é reduzido, constituem outro grupo de deveres de prestar que são acessórios de direitos reais. Eles são encargos de prestação periódica, em benefício de outras pessoas ou da coletividade, postos a cargo de quem for titular de determinados direitos reais de gozo, em regra sobre imóveis. Como encargos, limitam os poderes de fruição do titular do direito real, que é devedor do ônus.

Entre algumas considerações importantes sobre a matéria, destaca-se que, para a caracterização de um ônus real, é necessário “que o titular da coisa seja realmente devedor, sujeito passivo de uma obrigação, e não apenas proprietário ou possuidor de determinado bem cujo valor assegura o cumprimento de dívida alheia” (GONÇALVES, 2010, p. 30), o que configuraria direito real de garantia.

Outro aspecto importante para o realce do instituto é o fato de que, nos ônus reais, além das obrigações incidentes após sua vinculação ao direito real base, o titular da coisa

responde mesmo pelo cumprimento de obrigações constituídas antes da aquisição do seu direito, de modo que se diz que quem deve é a própria coisa, e não a pessoa vinculada a esta por um direito de propriedade ou posse, como ocorre com a obrigação *propter rem*. Como defluência lógica desta conclusão, observa-se que a própria coisa automaticamente responde por eventual inadimplência da obrigação, colocando-se à disposição de forma semelhante com o que ocorre com o direito real de garantia.

Contudo, conforme destacado por Fernando Noronha (2010, p. 322), o instituto possui diminuta relevância prática, porquanto as previsões legais de ônus reais foram minorando até extinguir-se, de modo que atualmente estes se resumem unicamente à obrigação de pagar impostos que têm a propriedade como fato gerador, mas ainda assim com uma peculiaridade distinta das características clássicas dos ônus reais. Assim, a importância de sua abordagem diz respeito, basicamente, à sua diferenciação em oposição com as obrigações *propter rem*, de modo a situar os casos de incidência desta última.

A distinção entre obrigações reais e ônus reais não é facilmente detectada, tanto que diversos critérios apresentados não têm suprido de forma satisfatória a individualização dos institutos. Dessa forma, é preciso se atentar para os efeitos produzidos pelos objetos de cada um deles, além de sua função e estrutura próprias.

Maurício Bunazar (2014, p. 87) propõe distinção estrutural que não pode ser ignorada:

Enquanto a obrigação *propter rem* pressupõe prévia situação jurídica entre credor e devedor – justamente a situação jurídica da qual surge -, o ônus real inaugura relação jurídica entre credor e devedor. O ônus real, então, é relação jurídica de primeiro grau; a obrigação *propter rem*, de segundo grau.

Uma das principais diferenças entre ônus real e obrigação *propter rem* reside na responsabilidade pela ausência de cumprimento da obrigação imposta, conforme ressalta Gonçalves (2010, p. 310): “a responsabilidade no ônus real é limitado ao bem onerado, não respondendo o proprietário além dos limites do respectivo valor, pois é a coisa que se encontra gravada; na obrigação *propter rem* responde o devedor com todos os seus bens”, de forma ilimitada diante de sua vinculação.

Sobre o tópico, ensina Sílvio de Salva Venosa (2013, p. 42):

Um aspecto específico da diferença, sempre apontado, é o fato de que a responsabilidade pelo ônus real é limitada ao bem onerado, ao valor deste, enquanto na obrigação *propter rem* o obrigado responde com seu patrimônio, sem limite. Ainda, o ônus desaparece, desaparecendo seu objeto, enquanto os efeitos das obrigações *propter rem* podem permanecer, ainda que desaparecida a coisa.

Quanto ao fator função, os ônus reais possuem o objetivo de gerar um benefício a alguém (titular ou não de direito subjetivo real), enquanto a obrigação *propter rem* tem por função a conservação da coisa ou promover a harmonização de direitos subjetivos concorrentes que recaem sobre uma mesma coisa.

Sob a ótica da relação com o direito subjetivo do titular, Fernando Noronha (2010, p. 321) explica:

Os ônus reais, conforme critério que nos parece ser o melhor, vão distinguir-se das obrigações reais pela circunstância de aqueles serem limitações da propriedade, enquanto estas são condições para o gozo pleno dela. Enquanto as obrigações reais são prestações necessárias para que o próprio titular possa exercer o seu direito, os ônus são obstáculos, empecilhos, gravames, limitando os direitos do titular.

Em geral, estabelecem-se outras diferenças mais detalhadas em relação aos institutos: a) os ônus reais desaparecem, perecendo o objeto, enquanto os efeitos das obrigações reais podem permanecer, mesmo neste caso; b) o ônus real possui fonte negocial, ao passo que a obrigação *propter rem* é originada da situação jurídica de direito das coisas e c) os ônus reais sempre consistem em uma prestação positiva; a obrigação *propter rem* pode implicar uma prestação positiva ou negativa.

Por fim, quanto aos efeitos, extrai-se uma das diferenciações mais antagônicas entre as figuras em análise. Na obrigação *propter rem* o titular da coisa só se responsabiliza pelos vínculos constituídos durante o período de exercício de seu direito, salvo exceções legislativas pontuais. Nos ônus reais, ao contrário, o titular da coisa responde também pelo cumprimento de obrigações constituídas antes da aquisição do direito.

Fernando Noronha (2010, p. 321) apresenta os aspectos práticos desta distinção:

Por outras palavras, temos obrigações reais quando o novo proprietário não responde pelas prestações que já eram exigíveis antes de ele haver adquirido a coisa; teremos ônus reais naqueles casos em que o novo proprietário responde também pelas dívidas constituídas anteriormente. Mas esta é uma informação não inteiramente exata: pode haver casos em que o adquirente seja responsável por obrigações reais devidas pelo alienante, como acontece com o adquirente de unidade autônoma de condomínio edilício.

Resta analisar, portanto, as obrigações com eficácia real, em que também “englobam-se casos de “direitos mistos”, em que predominam os elementos obrigações, mas nos quais o credor (...) chega a ter alguns poderes direto sobre a coisa” (NORONHA, 2010, p. 325).

As obrigações com eficácia real são conceituadas como aquelas em que “sem perder seu caráter de direito a uma prestação, transmitem-se e são oponíveis a terceiro que adquira direito sobre determinado bem” (GONÇALVES, 2010, p. 31), tratando-se de verdadeiras

obrigações resultantes de contratos e que, por vontade do legislador, alcançou a dimensão de direito real.

Entre nós, os exemplos característicos dessa obrigação são a locação predial, como no caso do artigo 576<sup>5</sup> do Código Civil, e que sem dúvida constitui um direito de crédito, mas com certos poderes típicos de direitos reais conferidos ao locatário, bem como o compromisso de compra e venda irrevogável quando o instrumento é registrado no Cartório de Registro de Imóveis, resultando no direito real à aquisição do imóvel e à sua adjudicação compulsória.

Fernando Noronha (2010, p. 325) explica a diferença entre as obrigações reais e as obrigações com eficácia real:

Um e outras são verdadeiras obrigações, em sentido técnico, mas, enquanto a real pressupõe a existência de um direito real, do qual ela deriva, agora na com eficácia real estamos perante obrigações comuns que se distinguem das demais por terem, entre os seus efeitos, alguns que são típicos dos direitos reais, consistindo em poderes diretos e imediatos sobre uma coisa determina.

Torna-se nítida, portanto, a compreensão de que, muito embora as figuras híbridas sejam semelhantes quanto à sua caracterização como um misto de direito real e obrigacional, tanto que inclusive pertencem ao mesmo grupo classificatório, cada uma delas possui peculiaridades próprias que as definem e as distinguem das demais ao mesmo tempo, tornando mais compreensível o seu papel representativo no ordenamento jurídico brasileiro.

#### 1.4 NATUREZA JURÍDICA DAS TAXAS CONDOMINIAIS

A definição da natureza jurídica das taxas condominiais é uma análise essencial para as relações cotidianas do condomínio edilício, uma vez que, dependendo da sua configuração, acarretará diversas implicações judiciais na hipótese de cobrança das dívidas oriundas da inadimplência das despesas, em especial no que diz respeito à submissão automática da coisa para satisfação dos débitos existentes mediante a efetivação de sua penhora.

Ao analisar as obras dos doutrinadores nacionais mais proeminentes, percebe-se que estes raramente tratam do tema com profundidade, anunciando de forma direta, e através de uma repetição doutrinária contínua, a natureza das cotas condominiais, sem, todavia, promover uma escala estrutural das motivações para tal classificação, através do cotejo analítico das características dos institutos disponíveis para seu enquadramento.

Assim, a definição da natureza jurídica das cotas condominiais revela-se muitas vezes uma questão tormentosa aos estudiosos do tema, pois, além da “diversidade de aceções para

---

<sup>5</sup> Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

o termo do ônus real no direito brasileiro, aliado à confusão conceitual também verificada na doutrina estrangeira, obscureceu, ainda mais, a questão, confundindo-se os efeitos práticos do instituto com aqueles próprios da obrigação *propter rem*” (SARMENTO FILHO, 1998, p. 87).

Conforme indicado por Eduardo Sócrates Sarmiento Filho (1999, p. 87), nos primórdios da vigência da Lei de Condomínio e Incorporações, publicada em 1964, predominava o posicionamento de que as taxas condominiais possuíam natureza jurídica de ônus reais, especialmente pelo conteúdo do parágrafo único do artigo 4º<sup>6</sup> do mencionado Diploma Legal, que determinava que o adquirente da unidade imobiliária era responsável pelo pagamento das contribuições condominiais inadimplidas pelo antigo dono em período anterior à aquisição da titularidade do imóvel, transmissibilidade que é característica intrínseca dos ônus reais.

O referido artigo foi aplicado integralmente até ser alterado pela Lei n. 7.182/84, que suprimiu a previsão de transmissibilidade automática das dívidas condominiais herdadas do pretérito titular da coisa com a transmissão do direito subjetivo, inserindo, em seu lugar, dispositivo com conteúdo nada semelhante ao anterior. A partir da retirada deste elemento, voltou-se a considerar as cotas condominiais como obrigação *propter rem*, com algumas exceções doutrinárias, conforme se retira das palavras de Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (1998, p. 87):

Antes da alteração do artigo 4º da Lei 4.591/64 pela Lei 7.182/84, muitos consideravam que a obrigação representava verdadeiro ônus real, uma vez que o adquirente da unidade condominial estava obrigado a pagar as despesas de rateio com a conservação da coisa comum relativas ao período anterior ao negócio jurídico translativo do domínio.

Para o mencionado autor, além da questão da responsabilidade do adquirente pelas obrigações pretéritas ao negócio jurídico translativo da propriedade, tal entendimento derivava da afirmação de que a unidade autônoma garantia o pagamento da dívida, ambas características clássicas do ônus real, o que, segundo ele, nada tem a ver com o verdadeiro significado do instituto na legislação pátria.

Posteriormente, com o advento do novo Código Civil Brasileiro em 2002, cuja vigência iniciou-se em 2003, ressuscitou-se o conteúdo do antigo parágrafo único do artigo 4º da Lei de Condomínio ao transcrever seu teor de forma idêntica, inclusive na escrita, no artigo

---

<sup>6</sup> Art. 4º. (...) Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

1.345<sup>7</sup>, o que provocou o retorno da indagação acerca da verdadeira natureza das taxas condominiais, suscitando a discussão anteriormente promovida.

Contudo, atualmente parte preponderante dos autores e da jurisprudência que tratam sobre o tópico, esta última manifestando-se incidentalmente sobre a questão para resolver certas questões condominiais, situam as despesas condominiais entre as obrigações *propter rem*, justificando, quando muito, que estas estão vinculadas sempre ao titular do direito real que incide sobre a coisa, acompanhando a coisa em eventual transmissão da propriedade para terceiros.

Retira-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRA E VENDA REGISTRADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM. LEGITIMIDADE DA ADQUIRENTE.

1.- A jurisprudência desta Corte entende que "a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto" (EREsp 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 13.09.99).

2.- No presente caso, "o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza *propter rem* das cotas condominiais" (REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 22/05/2006, p. 219).

3.- Agravo Regimental improvido.<sup>8</sup>

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (1998, p. 86) demonstra conhecimento acerca da realidade do tratamento das despesas condominiais ao aduzir que, "muito embora existam algumas opiniões divergentes, predomina, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, o entendimento de que a obrigação de pagar as despesas (...) possui natureza *propter rem*".

Em geral, "as despesas relacionadas com a conservação da coisa comum no condomínio horizontal têm sido consideradas pela doutrina como obrigação *propter rem*, eis que o devedor será sempre o titular do domínio da unidade autônoma" (TEPEDINO, 2005, p. 106).

Arnaldo Rizzardo (2013, p. 122) ensina que, ao falar sobre as contribuições para as despesas do condomínio, "está-se diante de uma obrigação *propter rem*, que deve ser suportada pela pessoa que é proprietária ou titular da coisa", enquanto João Batista Lopes (2006, p. 106) reforça esta ideia ao afirmar que as cotas condominiais "revestem-se de peculiaridades, porque têm eficácia em relação a terceiros", sendo, portanto, obrigações reais.

<sup>7</sup> Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

<sup>8</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 1413977/SP. Rel. Min. Sidnei Benetti. Terceira Turma. Data de julgamento: 11.02.2014.

Paulo Nader (2013, p. 236), ao seu turno, expõe lição no sentido de que as obrigações de arcar com as contribuições condominiais “são de natureza *propter rem*, ou seja, estão vinculadas à unidade imobiliária e, sendo esta alienada, transferem-se para o novo *dominus*”, que responde pelas obrigações existentes antes da aquisição do imóvel.

Ao abordar o inadimplemento das contribuições condominiais, Maurício Bunazar (2014, p. 133) afirma que estas “são típicas obrigações *propter rem*, tanto porque têm por fonte situação jurídica de direito das coisas, como porque se destinam à conservação da *res* comum”.

Sílvia Rodrigues (1988, p. 206), por sua vez, ao analisar a legislação condominial, afirma que “o parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591/64, determinando que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, atribui a estas obrigações o caráter de *propter rem*, visto que tais dívidas passam a acompanhar a coisa”.

Nesse ponto, é preciso enfatizar que, muito embora a consequência extraída da determinação legal se encontre equivocada, porquanto a transmissibilidade da dívida com a aquisição do título não se relaciona com as obrigações reais, mas se materializa como uma característica clássica dos ônus reais, é preciso destacar a atualidade da lição no contexto trabalhado, porquanto as taxas condominiais são efetivamente consideradas como obrigações *propter rem*, não obstante a antiga disposição contida no artigo 4º da Lei de Condomínio, atualmente transposta para o artigo 1.345 do Código Civil.

Fernando Noronha (2010, p. 318), ao seu turno, exclama que “são importantíssimas obrigações *propter rem* as chamadas despesas de condomínio”, mas deixa bem claro que, em virtude da determinação legal que prevê a responsabilidade do adquirente da unidade autônoma pelos débitos do alienante, as taxas condominiais figuram como exceção à característica de que nas obrigações reais cada pessoa é responsável apenas pelos débitos constituídos ao tempo em que tenha sido titular do direito real.

Contudo, apesar de minoria, certa parcela da doutrina compreende as despesas condominiais como espécie de ônus reais.

Caio Mário da Silva Pereira (1995, p. 189) ensina que “o cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais, sujeitando o devedor às cominações previstas, todas exigíveis judicialmente, constitui uma espécie peculiar de ônus real”.

Não obstante seja respeitável opinião do consagrado jurista, ressalta-se que no momento da emissão de sua opinião o regramento da transmissibilidade das dívidas condominiais com a aquisição da propriedade nem sequer estava vigente, encontrando-se em um hiato legislativo, de modo que nem a característica de ônus real presente por força legislativa estava apta a apoiar o entendimento manifestado.

O professor Fernando Noronha (2010, p. 319), conforme citado anteriormente, inova ao apresentar a problemática existente para a exata definição da natureza jurídica das taxas condominiais, cuja ocorrência se dá principalmente em virtude da previsão legislativa vigente que determina a responsabilidade do adquirente da unidade autônoma pelos débitos do alienante, pois, embora confirme desde o início seu caráter de obrigação *propter rem*, oportunamente a situa como exceção à característica de que nas obrigações reais cada pessoa é responsável apenas pelos débitos constituídos ao tempo em que tenha sido titular do direito real, com o visível objetivo de garantir o pagamento das despesas.

Contudo, por mais que a disposição legislativa confira a este aspecto das taxas condominiais caráter de ônus real, suas demais características não são afetadas ou mesmo suprimidas diante da constatação de que uma obrigação possui uma exceção que não somente foge às regras das obrigações reais como se enquadra na característica de instituto oposto, de modo que não pode ser negligenciado o encaixe de todas suas nuances nas descrições de uma obrigação *propter rem*, conforme se estudará na sequência.

Outra exceção apresentada às contribuições condominiais de condomínios edifícios como obrigação *propter rem* diz respeito à impossibilidade do abandono liberatório como método de liberação do titular da unidade autônoma ao pagamento das despesas para sua conservação, elemento que compõe esta modalidade de figura híbrida.

Além da regra que estatui que o credor não está obrigado a receber prestação diversa da qual lhe é devida, situada no artigo 313<sup>9</sup> do Código Civil, Maurício Bunazar (2014, p. 134), apresenta a verdadeira justificativa da restrição liberatória como os interesses em jogo para a condomínio:

Sua preservação exige a disponibilidade efetiva de recursos aptos a atender às despesas com pessoal e equipamentos comuns. Caso fosse admitido o pagamento por meio de entrega da respectiva unidade autônoma e da fração ideal das partes comuns dela inseparável, colocar-se-ia em risco a existência da liquidez financeira necessária para tanto.

Observa-se, assim, que as exceções evidenciadas foram impostas pela legislação e pela doutrina, respectivamente, não com o objetivo de desviar sua destinação, descaracterizá-las ou

---

<sup>9</sup> Art. 313. O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa.

ainda alterar sua natureza jurídica, mas tão somente conferir diversas proteções ao próprio condomínio edilício, de modo a garantir sua sobrevivência e subsistência institucional mediante a imposição da responsabilidade do novo proprietário pelos débitos deixados pelo antigo e da impossibilidade de abandono da unidade imobiliária.

Resta analisar, portanto, as características das taxas condominiais e estabelecer uma classificação de acordo com os traços das figuras híbridas detalhadas anteriormente.

Quanto à função, as contribuições condominiais claramente existem com o intuito de promover a conservação da coisa em comum e harmonizar os direitos subjetivos dos vários proprietários das unidades autônomas, enquanto a fonte deriva da situação jurídica dos direitos das coisas, pelo que não pode ser apontada como uma fonte negocial diante da origem legal da sua existência, mesmo diante da repetição de sua prevenção na convenção condominial e também no regulamento interno.

Em se analisando sua estrutura, percebe-se que nas taxas condominiais existe uma prévia situação jurídica entre credor e devedor, que é a própria instituição do condomínio, e não é viável afirmar que seu nascimento dá-se concomitantemente com o surgimento do próprio condomínio.

Em caso de perecimento da unidade imobiliária, não haverá extinção da obrigação, pois ainda assim remanescem as partes em comum, devendo-se atentar, neste ponto, ao entendimento generalizado de que o condomínio deve arcar com as despesas condominiais independentemente da utilização efetiva deste, pois, a partir do momento em que decidiu afiliar-se a um condomínio em edificações, pactuou implicitamente com sua responsabilidade pelos custos de manutenção da coisa.

Além de as taxas condominiais serem vinculadas ao devedor, e não à coisa, como é clássico dos ônus reais, a relação destas com os direitos subjetivos dos titulares dos imóveis que compõem o condomínio se apresentam como condições para o gozo pleno da propriedade, por intermédio da concessão de fundos para a manutenção da coisa em seu estado adequado.

Por fim, no que tange aos efeitos, já explicitados na forma de exceção legislativa às características das obrigações *propter rem*, verifica-se que o enquadramento das taxas condominiais como ônus real neste aspecto diz mais respeito a uma escolha pontual do legislador do que característica afeita à própria formação do instituto.

Constata-se, dessa forma, que praticamente todas as características analisadas coincidem com as definições das próprias obrigações *propter rem*.

Mesmo assim, não é possível afirmar que as taxas condominiais se encaixam de maneira perfeita entre as obrigações reais justamente pelas exceções trabalhadas, as quais, muito embora não estejam aptas a retirar a configuração evidenciada, diante da quase totalidade de alinhamento entre suas características, ainda assim acabam conferindo uma peculiaridade às despesas condominiais.

Dessa forma, observa-se que os autores acima mencionados, como Maurício Bunazar e Fernando Noronha, acertam ao atribuir caráter de obrigação *propter rem* às taxas condominiais e, ao mesmo tempo, ao reconhecer certos traços distintivos que as singularizam em comparação à clássica caracterização daquela figura híbrida.

Contudo, acredita-se na necessidade de se estabelecer uma nomenclatura direta e específica acerca de sua natureza jurídica, afastando-a, de pronto, do encaixe desqualificado como uma obrigação *propter rem* tradicional, sem mais especificações. Não obstante os efeitos práticos destacados por estes autores independam da denominação utilizada, bastando que haja o reconhecimento generalizado dos fatores que a diferenciam, a verificação imediata das taxas condominiais como uma obrigação *propter rem* diferenciada, através de titulação particularizada neste sentido, é apropriada para descrevê-la corretamente e chamar a atenção para a existência de determinadas peculiaridades.

Diante da totalidade de elementos reunidos, mostra-se adequada, assim, a aceção das contribuições condominiais como uma obrigação *propter rem* diferenciada, *sui generis*, uma vez que, apesar de não perder sua essencialidade estrutural, não pode ser definida em sua conceituação tradicional justamente pela existência de certas peculiaridades específicas que conferem um caráter distinto, cujo reconhecimento é essencial para a análise de diversas questões práticas e também para o próprio enriquecimento doutrinário acerca do tema.

## **2. O PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL E ELEMENTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

### **2.1 O PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL**

A vida em sociedade, especialmente nos tempos modernos, em que a expansão do capital implica indiretamente o aumento do número de transações negociais, faz com que os indivíduos estabeleçam mais obrigações entre si, como forma de propiciar a circulação de riquezas e a distribuição de bens em suas mais diversas escalas.

Em uma sociedade ideal, as obrigações formalizadas seriam cumpridas de forma perfeita, sem margem para nenhum desvio do que foi previamente estabelecido entre os envolvidos, de maneira que a intervenção do Estado seria praticamente mínima e as relações negociais, de cunho eminentemente transitório, seriam extintas, cumprindo seu papel no campo social.

Contudo, a realidade prática observa diariamente o contínuo descumprimento das obrigações pactuadas pelos homens, pelos mais diversos motivos, que variam da ocorrência de imprevistos até a inadimplência deliberada, de modo que cabe ao Direito intervir com o intuito de conceder a cada sujeito obrigacional aquilo que lhe cabe, de acordo com a própria manifestação prévia de vontade materializada nos termos da obrigação, substituindo-a por pecúnia em caso de impossibilidade de cumprimento forçado.

Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 320) explica, de modo prático, este processo de intervenção jurídica:

“Todavia, se deixo de pagar uma dívida, ou atraso seu pagamento, ou pago em local ou à pessoa errada, o ordenamento legal arma meu credor de meios para fazer com que eu cumpra a obrigação, ou, não sendo isso possível, que minore a situação do credor insatisfeito sob a forma de um pagamento de quantia em dinheiro, uma indenização em perdas e danos. Não conseguiu o Direito encontrar outra forma de substituir o não cumprimento ou o mau cumprimento de uma obrigação, senão com um pagamento em dinheiro.”

Neste processo de regulamentação jurídica, o legislador foi impulsionado a estabelecer regramentos específicos para determinar de que forma o devedor deverá responder por seus débitos em caso de obrigações de pagar quantia ou naquelas hipóteses em que a obrigação de dar coisa não possui um método efetivo de exigibilidade que independa da vontade do devedor.

No Direito Romano, e também de modo similar no direito germânico, a execução de uma dívida recaía, em primeiro lugar, sobre a pessoa do devedor, que estava adstrito a

fornecer o próprio corpo para pagamento da dívida, como se este fosse um bem dissociado do próprio significado de ser humano, podendo inclusive tornar-se escravo do credor, que tinha direito inclusive sobre seu cadáver, conforme leciona Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 320).

Fredie Didier Junior e Paula Sarno Braga (2009, p. 53), amparados na obra de Washington de Barros Monteiro, explicam detalhadamente como se dava o cumprimento forçado da dívida no Direito Romano:

No Direito Romano, não se falava em “obrigação”. O seu correspondente histórico era o *nexum* (espécie de empréstimo), que conferia ao credor o poder de exigir do devedor o cumprimento de determinada prestação, sob pena de responder com o seu próprio corpo – quando poderia ser reduzido, inclusive, à condição de escravo.

Essa visão era socialmente aceita, a ponto de admitir-se um concurso de credores sobre o corpo do devedor, que seria dividido entre eles (*Tabula III: “Tertis mundinis partis secanto; si plus minusve secuerunt se fraude esto”*). A Tábua Terceira da Lei das XII Tábuas deixa clara essa macabra possibilidade de responsabilização pessoal do devedor, em sua lei 9: “Se são muitos os credores, é permitido, depois do terceiro dia de feira, dividir o corpo do devedor em tantos pedaços quantos sejam os credores, não importando cortar mais ou menos; se os credores preferirem, poderão vender o devedor a um estrangeiro, além do Tibre”.

Contudo, a partir da óbvia constatação de que a decomposição do corpo do devedor em variadas partes não trazia nenhuma utilidade para o credor, aliada à evolução do conceito de obrigação, deixou-se de lado o vínculo eminentemente pessoal da obrigação para incidir a cobrança da dívida sobre o patrimônio do inadimplente, em um processo de humanização do Direito.

Engajados no tema, os autores acima citados apresentam uma visão legislativa histórica acerca destas conquistas humanitárias:

Foi com a edição da *Lex Poetelia Papiria*, em 428 a. C., que a responsabilidade assumiu caráter patrimonial. E o Código Civil francês, que é de 1804, não deixa dúvidas, em seu texto, dessa conquista do Direito Moderno, referindo expressamente em seu art. 2.093 que “os bens do devedor são a garantia comum de seus credores”.

Esta determinação de sujeição patrimonial do devedor para cumprimento das dívidas a que deu origem está contida dentro da ideia do princípio da responsabilidade patrimonial, que significa, em síntese, que somente o patrimônio do devedor ou de terceiro responsável pode ser objeto da atividade executiva estatal, criando, assim, o preceito de que toda execução é real.

Fredie Didier Junior, acompanhado de seus coautores (2012, p. 253), apresenta definição concisa do princípio da responsabilidade patrimonial:

A responsabilidade patrimonial (ou responsabilidade executiva) seria, segundo a doutrina maciça, o estado de sujeição do patrimônio do devedor, ou de terceiros responsáveis (cfe. Art. 592, CPC), às providências executivas voltadas à satisfação

da prestação devida. Seria a sujeição potencial e genérica de seu patrimônio. Haveria a *possibilidade* de sujeição de *todos* os seus bens (dentro dos limites da lei), não sujeição efetiva e específica de um deles.

Araken de Assis (2009, p. 216), em seu manual específico sobre execução, também oferece um conceito para a responsabilidade patrimonial:

À primeira vista, consiste em possibilitar a sujeição do devedor à ação executória. Ante o inadimplemento da obrigação, documentada no título, o órgão judiciário atuará, coativamente, os meios legais para satisfazer o crédito, meios que recairão, de ordinário, sobre o patrimônio do executado.

Antes de passar à análise do conteúdo jurídico do princípio da responsabilidade patrimonial, é preciso estabelecer uma noção acerca dos princípios e suas características.

Conforme os ensinamentos de Luís-Diez Picazo, citado por Paulo Bonavides (2013, p. 265), os princípios representam as premissas de um sistema em que se encontram inseridos, e servem como inspiração às leis ou normas concretas do Direito Positivo, ou, ao contrário, são criados a partir da generalização das leis existentes em determinado setor jurídico, prevalecendo como um pensamento sintético que exprime a base de suas disposições.

Paulo Bonavides (2013, p. 266) aponta a conceituação de princípios formulada por Crisafulli como excelente e sólida, transcrevendo-a em seguida:

Princípio é, com efeito, toda norma jurídica, enquanto considerada como determinante de uma ou de muitas outras subordinadas, que a pressupõem, desenvolvendo e especificando ulteriormente o preceito em direções mais particulares (menos gerais), das quais determinam, e portanto resumem, potencialmente, o conteúdo: sejam, pois, estas efetivamente postas, sejam, ao contrário, apenas dedutíveis do respectivo princípio geral que as contém.

Contudo, o mencionado autor, na sequência, cita a investigação doutrinária efetuada por Ricardo Guastini para demonstrar a inexistência de uma definição universal dos princípios, concluindo pela unificação das seis acepções enunciadas como modo de compreensão da normatividade dos princípios.

Assim, para Ricardo Guastini, citado por Paulo Bonavides (2013, p. 266), em primeiro lugar vislumbram-se os princípios através do significado do seu vocábulo, referindo-se a normas providas de alto grau de generalidade. Em segundo lugar, trabalha-se o princípio como normas que requerem concretização através da vida interpretativa, devido ao seu alto grau de indeterminação. Em terceiro, afirmam-se os princípios como disposições normativas de caráter programático. Em quarto lugar e quinto lugar, têm-se os princípios como normas de posição hierárquica elevada e de função fundamental no sistema jurídico unitariamente considerado, respectivamente. Por fim, os juristas valem-se dos princípios para designar normas dirigidas aos órgãos de aplicação.

Contudo, por mais que o objetivo deste trabalho ao analisar o tópico seja tão somente projetar uma noção geral dos princípios, é inevitável promover a orientação de que a conceituação dos princípios é deveras dificultosa pelas quantidades de acepções distintas oferecidas pelos estudiosos, havendo quem negue o caráter de normatividade dos princípios pela impossibilidade de sua exata formulação, capazes de inexaurível virtualidade, consoante ensinamentos de Emilio Betti, citado por Paulo Bonavides ( 2013, p. 278).

Ainda, para fins de complementação do tema, destacam-se princípios como possuidores de um caráter meramente pragmático, de significativa autonomia, cuja particularidade consiste na nota da generalidade que o caracteriza, justamente pelas inúmeras possibilidades de aplicação prática, sendo enunciados por intermédio da manifestação do espírito do legislador.

Dessa gama de definições separadas por termos, é possível estabelecer o princípio da responsabilidade patrimonial como um preceito básico generalizado do sistema executivo brasileiro, que abarca em seu conteúdo a agregação de diversos dispositivos que regem a padronização dos atos executivos, servindo de inspiração para qualquer dificuldade processual relativa à constrição de bens do devedor ao dispor que seu patrimônio é responsável pelo cumprimento das obrigações, neste ponto entendido como acervo financeiro que pertence, de forma efetiva, ao executado.

O princípio da responsabilidade patrimonial encontra-se legalmente previsto tanto no Código Civil Brasileiro quanto no Código de Processo Civil, demonstrando, desta forma, tratar-se de um elemento norteador simultâneo para o direito das obrigações, incidente nos casos de seu inadimplemento, e também, em uma hipótese mais prática, para a tutela executiva por parte do Estado, servindo como instrumento balizador das apreensões patrimoniais.

Dentro do Código Civil, seu artigo 391 determina que “pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”, ao passo que o Código de Processo Civil prevê, em seu artigo 591, que “o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com os todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei”, podendo-se extrair de ambos os dispositivos a ideia de responsabilidade do devedor pela obrigação.

Apesar de o conteúdo expresso dentro do texto legal ser praticamente idêntico aos artigos mencionados, neste presente trabalho dar-se-á enfoque exclusivamente ao princípio da

responsabilidade patrimonial em seu viés executivo, mesmo porque a previsão idêntica contida na lei civil ocorreu de forma a ratificar a disposição processual.

Decompondo-se o comando legal inserido no artigo 591 do Código de Processo Civil, observa-se que este representa uma norma fundamental ao processo executivo como um todo, contendo a essência de sua procedibilidade e diversos regramentos intrínsecos ao instituto da penhora.

Em primeiro lugar, tem-se que o devedor responde pelo cumprimento das obrigações com todos os seus bens, retratando-se a noção de que só pode ser retirado do patrimônio do devedor para responder pela obrigação bens que efetivamente lá estejam incorporados de forma definitiva, excluindo-se, a princípio, bens de terceiro que eventualmente estejam sob a posse do devedor.

Ao se falar de patrimônio, imediatamente entende-se a referência a bens corpóreos e suscetíveis de determinação, uma vez que, apesar de fazer parte da esfera jurídica de um indivíduo, as situações jurídicas extrapatrimoniais constituídas por aspectos pessoais não redutíveis a valor econômico praticamente não interessam ao processo executivo.

De acordo com Fernando Noronha (2010, p. 285), o “patrimônio é tradicionalmente considerado como o complexo de direitos e de obrigações de uma pessoa, que sejam suscetíveis de avaliação econômica”, designado de patrimônio geral, em contraposição com os patrimônios especiais, ou de afetação, que respondem pelas dívidas relacionadas a alguma finalidade preestabelecida, como no caso dos direitos reais de garantia.

Segundo o mencionado autor (2010, p. 286), o patrimônio global pode ser desmembrado em patrimônio global, que é a totalidade de bens que compõem o patrimonial, sem nenhuma distinção entre suas espécies; o patrimônio bruto, referindo-se apenas ao conjunto dos direitos com valor econômico, excluindo-se as obrigações e eventuais dívidas e o patrimônio líquido, compreendido como a diferença existente entre o ativo e passivo, ou seja, aquele valor que o indivíduo realmente possui após a realização da liquidação de suas dívidas em comparação com o patrimônio bruto existente.

Para o instituto da responsabilidade patrimonial em sede de execução interessa, em síntese, o patrimônio bruto, do qual poderá se extrair algum proveito econômico de maneira a satisfazer o cumprimento da obrigação específica, e o patrimônio especial, nos casos em que a obrigação a ser satisfeita possua uma relação de afetação com o patrimônio que se pretende responsabilizar.

Destaca-se, ainda, que a premissa de que bens de terceiro não podem ser afetados pela execução não se reveste de um caráter absoluto, uma vez que os terceiros considerados responsáveis previstos em lei podem ter seus bens acionados para o cumprimento da obrigação em casos previstos pela legislação civil, representando uma espécie de responsabilidade secundária.

Para fins de complementação, ressalta-se que a lei processual civil, em seu artigo 592, estabelece um rol exemplificativo de terceiros considerados responsáveis por eventual vínculo existente ligando-os à obrigação. Dentro das hipóteses legais, destacam-se o sucessor a título singular, tratando-se de execução fundada em direito real ou obrigação reipersecutória (inciso I); o sócio, nos termos da lei (inciso II), e o cônjuge, nos casos em os seus bens próprios, reservados ou de sua meação, respondem pela dívida (inciso IV).

Eventuais hipóteses não contempladas em lei devem ser analisadas no caso prático, de modo que não se pode excluir de imediato a possibilidade de responsabilização de terceiro não previsto no dispositivo legal mencionado.

Os bens sujeitos ao cumprimento da obrigação são os considerados presentes e futuros, o que naturalmente transmite o entendimento de que só podem ser penhorados os bens que já existirem em um determinado marco temporal e aqueles que ainda virão a existir. Contudo, a dúvida reside em qual momento será o ponto de constatação dos bens presentes e futuros.

Muito embora exista divergência doutrinária se o momento será considerado aquele em que foi contraída a obrigação ou da instauração da execução, tal discussão mostra-se inócua ao final, pois o sentido dado a norma será sempre o mesmo: “respondem pela execução bens que integrem o patrimônio do devedor quando da sua realização – pouco importando quando foram adquiridos, se a antes ou depois da constituição da obrigação” (DIDIER JUNIOR, 2012, p. 264).

Os bens futuros, embora inexistentes à época do momento considerado, devem estar sujeitos à exequibilidade futura, ou seja, deve ser possível efetuar uma previsibilidade da existência deste bem a um prazo razoável, de modo palpável e livre de condicionamentos, de modo a conceder efetividade ao processo executivo e livrá-lo de uma espera atemporal por bens que não irão se perfectibilizar.

No final do texto legal contido no artigo 591 do Código de Processo Civil, prevê-se, de forma antecipada, a existência de algumas restrições ao princípio da responsabilidade

patrimonial, estabelecidas em lei. Estas restrições dizem respeito a bens que não podem ser apreendidos para cumprimento da obrigação, pelos mais diversos motivos legalmente previstos, sendo, portanto, impenhoráveis, tópico que se abordará mais detalhadamente no item seguinte.

Outro aspecto do princípio da responsabilidade patrimonial que precisa ser ressaltado é a sua inaplicabilidade para as modalidades de obrigação que exija um determinado comportamento como contraprestação obrigacional, uma vez que a exigência do cumprimento deste tipo de obrigação (fazer e não fazer) não depende do patrimônio do devedor, mas de sua própria pessoa.

Sobre o tema, ensina Araken de Assis (2009, p. 219):

De fato, o princípio da responsabilidade patrimonial sublinha a sujeição dos bens do devedor à excussão para obter uma soma de dinheiro. Não regula, por natural decorrência, a realização de outras obrigações, quando, por vezes, a prestação do devedor importa antes um determinado comportamento (*facere*).

No mais, conclui-se que o cerne do princípio da responsabilidade patrimonial é estabelecer um regramento generalizado no sentido de que somente poderá ser responsabilizado pelo cumprimento de uma obrigação, muitas vezes inserida dentro de um título judicial, aqueles bens que integrem no presente ou futuramente o patrimônio do devedor, excluindo-se, por decorrência lógica, os bens impenhoráveis, os bens que não fizerem parte do acervo patrimonial do executado e os bens de terceiro não responsáveis legalmente.

## 2.2 A PENHORA E SEUS REQUISITOS

Não há dúvidas de que o credor que buscar a satisfação de uma obrigação não cumprida passará invariavelmente pela fase de execução de título extrajudicial ou cumprimento de sentença, de modo a conceder efetividade a eventual título constituído pela vontade das partes ou através de manifestação estatal, respectivamente.

Destarte, não realizado o dever de prestar, “cabe a execução forçada, recaindo a penhora sobre os bens que integram o patrimônio do devedor, pois a responsabilidade civil é patrimonial: é o patrimônio do devedor que responde por suas obrigações” (GONÇALVES, 2010, p. 372).

Neste tópico, utilizar-se-á o termo “execução” como conjugação da ideia do processo autônomo de execução, nas hipóteses de execução de título extrajudicial, e da fase de

cumprimento de sentença, continuação do processo de conhecimento, já que ambos utilizam o instituto da penhora com regramentos praticamente idênticos.

O princípio da responsabilidade patrimonial representa genericamente a responsabilização do patrimônio do devedor pelo cumprimento da obrigação. Trata-se de um preceito fundamental dentro do processo executivo, como já delineado anteriormente. O instituto da penhora, por sua vez, confere efetividade prática ao referido princípio, que é aplicado na realidade ao buscar promover a satisfação da obrigação mediante a extração de determinado bem do patrimônio do executado, retirando, a princípio, seu poder de disposição e decisão sobre o futuro deste, conforme salientado por Fredie Didier e seus coautores (2012, p. 542)

Verifica-se, assim, que, “enquanto a responsabilidade é sujeição potencial e genérica do patrimônio do devedor, a penhora é sujeição efetiva e específica de um bem à execução” (DIDIER, 2012, p. 542), individualizando “a responsabilidade patrimonial do devedor, que antes era genérica” (MARQUES, 1986, p. 14).

Em relação à interação entre o princípio da responsabilidade patrimonial e a penhora, discorre Araken de Assis (2009, p. 654):

Em razão da penhora, determinado bem, antes simples componente da garantia patrimonial genérica (art. 591), fica preso à satisfação do crédito. Não se concebe uma penhora genérica ou sobre uma fração indistinta do patrimônio do executado. Logo, a individualização do bem reponta como essencial à penhora.

A penhora é “o ato de apreensão e depósito de bens para empregá-los, direta ou indiretamente, na satisfação do crédito executado” (MOREIRA, 2007, p. 235), mediante a escolha e o isolamento de um bem escolhido dentro do patrimônio do devedor, através de regras sucessivas de preferência, com o intuito de promover futuramente a sua adjudicação ao exequente ou sua conversão em pecúnia, com a posterior entrega da quantia arrecadada ao credor.

Segundo Araken de Assis (2009, p. 655), a penhora consiste no primeiro ato executivo e coativo, que afeta determinado bem à execução e torna os atos de disposição do seu proprietário sobre ele ineficazes para o processo. Constitui um ato específico de intromissão do Estado na esfera jurídica do executado, realizando a apreensão material, direta ou indireta, de bens constantes no patrimônio do devedor, para sua consequente expropriação futura, representando um ato dotado de eficácia satisfativa.

De acordo com os ensinamentos de Carnelutti, citado por Araken de Assis (2009, p. 652), a função principal da penhora reside em “determinar o bem sobre o qual se realizará a expropriação e fixar sua sujeição à ação executiva”, sendo o efeito da administração do bem penhorado sob a égide do Estado circunstância acidental e contingente.

Não se olvide, entretanto, que a penhora desempenha outras funções além da consagrada individualização e apreensão do bem, como o depósito e a conservação do bem, não sendo interessante a nenhum dos envolvidos que ao bem não seja despendido os devidos cuidados, e a atribuição do direito de preferência ao credor, esta última ressaltada por Fredie Didier Junior, Leonardo Cunha, Paula Braga e Rafael Oliveira (2012, p. 542).

É preciso ressaltar ainda que, não obstante a penhora seja responsável pela separação do bem do acervo patrimonial do devedor, sujeitando-o ao processo executivo, tal medida “não significa a perda do domínio ou posse do devedor em relação aos mesmos bens” (DIDIER JUNIOR, 2012, p. 543), permanecendo intactos os seus direitos sobre o bem até culminar na fase de expropriação.

Quanto à natureza jurídica da penhora, o autor supracitado discorre sobre a existência de discussão entre os juristas ao encaixá-la como ato cautelar, ato executivo ou ato misto (cautelar executivo). Não procede a primeira corrente, uma vez que a penhora não se destina unicamente à preservação do bem, sendo esta medida decorrente da necessidade de conservação do bem para que mantenha o ápice de seu valor de mercado. Também não se trata de mista, visto que a função cautelar da penhora é eminentemente secundária, conforme manifestado acima, tratando-se de ato dotado de eficácia satisfativa.

O entendimento de que a penhora se trata de ato executivo, por fim, mostra-se mais acertado, segundo Fredie Didier Junior (2012, p. 545), pois é através deste instrumento que se inicia a satisfação da obrigação, mediante a apreensão de bens do devedor para possibilitar sua futura conversão em pecúnia. A penhora deve ser considerada ato tipicamente executivo e não acautelatório, pois é um procedimento que realiza a individualização dos bens do devedor que serão convertidos em dinheiro (expropriação) para satisfação do crédito exequendo.

A efetivação da penhora traz consigo diversos efeitos de cunho material e processual que precisam ser delineados para uma melhor compreensão de seus aspectos práticos e a influência que exerce nas esferas jurídicas do devedor e do credor, iniciando-se no momento da apreensão do bem.

Entre os efeitos processuais, que são basicamente aqueles que se prolongam no campo processual, Didier, Cunha, Braga e Oliveira (2012, p. 546) mencionam a individualização do bem do devedor e sua consequente vinculação ao juízo executivo, a necessidade de guarda e conservação do bem, a garantia da execução através do resguardo estatal e a preferência para o credor sobre o bem penhorado.

Os efeitos materiais, por sua vez, se irradiam nas esferas jurídicas dos envolvidos no processo executivo e podem ser vislumbrados especialmente nos exemplos da ineficácia dos atos de disposição do devedor em relação ao bem para a execução, a responsabilização criminal por eventuais atos lesivos praticados contra o bem apreendido e, por fim, a alteração do título de posse do executado, que passa a possuir unicamente a posse indireta sobre a coisa.

Outro ponto importante para a análise do instituto da penhora, e essencial para a estruturação temática do presente trabalho, é a compreensão de quais bens podem ser objeto de sua realização, de modo a delimitar a sua área de incidência.

Como primeira regra, afirma-se que só podem ser objeto da penhora os bens pertencentes ao conjunto patrimonial do devedor e de terceiro responsáveis, previsto no artigo 592 do Código de Processo Civil. Em segundo lugar, estes bens precisam conter expressão econômica, de modo a propiciar a sua futura conversão em pecúnia ou outro proveito econômico para o credor na fase de expropriação, podendo recair a penhora sobre bens corpóreos ou incorpóreos. No mais, os bens individualizados não podem encaixar-se em nenhuma das hipóteses de impenhorabilidade, sob pena de contrariar a finalidade de eventual proteção jurídica que recaia sobre aqueles.

Um dos aspectos que pode ser extraído da íntima conexão entre a penhora e o princípio da responsabilidade patrimonial é justamente a conclusão de que a presença do bem visado no rol de patrimônio do devedor é um requisito essencial para a viabilidade de sua constrição, fato não abordado pela maioria dos processualistas diante da decorrência lógica de sua essência. Percebe-se, então, que, se na penhora destina-se um bem que responderá pelo débito, como já mencionado, a coisa almejada deverá estar dentro da sujeição genérica efetuada pela responsabilidade patrimonial.

Assim, é possível verificar o funcionamento da responsabilidade patrimonial como cláusula geral de limitação da penhora, já que, antes de se verificar qualquer regramento específico de impenhorabilidade, é indispensável que o bem em análise esteja contemplado no

patrimônio do devedor ou de terceiro responsável previsto em lei, de modo a evitar a interferência ilegítima na esfera patrimonial alheia.

Logo, conclui-se que um bem que não esteja inserido no patrimônio do devedor de forma definitiva é considerado impenhorável por simples defluência coerente do conteúdo primordial do princípio da responsabilidade patrimonial, que deve ser observado com a rigidez necessária para a legalidade de eventual penhora realizada.

Por mais que o estudo da impenhorabilidade possa ser vislumbrado como algo relativamente simples, podendo-se extrair do conteúdo do vocábulo a ideia de que trata de algo que não pode ser penhorado, é verdade que a dinâmica existente por trás deste sistema mostra uma gama de aprofundamentos doutrinários, regramentos processuais e de classificações importantes para a prática processual.

A impenhorabilidade significa, em síntese, a restrição à penhora de certos bens, podendo ser resultante das limitações específicas inseridas na legislação processual, mais especificamente no artigo 649 do Código de Processo Civil Brasileiro, de legislações processuais esparsas, bem como de princípios como a proporcionalidade e adequação, em que se verifica a necessidade da medida no caso concreto.

Os fundamentos da existência da impenhorabilidade são variados, mas todos encontram respaldo em justificativas jurídicas, materializados na proteção da dignidade do executado, que não pode abdicar de uma qualidade de vida mínima em prol do cumprimento da obrigação, bem como em algumas regras de direito material, como no caso de bens inalienáveis, da preservação da função estatal da empresa e do impedimento do exercício arbitrário do direito pelo credor.

Sobre o tema, ensina Fredie Didier Junior e os demais autores do Curso de Direito Processual Civil (2009, p. 551):

*A impenhorabilidade de certos bens é uma restrição ao direito fundamental à tutela executiva. É uma técnica processual que limita a atividade executiva e que se justifica como meio de proteção de alguns bens jurídicos relevantes, como a dignidade do acusado, o direito ao patrimônio mínimo e a função social da empresa. São regras que compõem o devido processo legal, servindo como limitações políticas à execução forçada.*

Exatamente por tratar-se de uma técnica de restrição a um direito fundamental, é preciso que sua aplicação se submeta ao método da ponderação, a partir da análise das circunstâncias do caso concreto. As regras de impenhorabilidade devem ser aplicadas de acordo com a metodologia de aplicação das normas de direitos fundamentais. O legislador estabelece *a priori* o rol de bens impenhoráveis (art. 649 do CPC), já fazendo, portanto, um prévio juízo de ponderação entre os interesses envolvidos, optando pela mitigação do direito do exequente em favor da proteção do

executado. Não obstante isso, as hipóteses de impenhorabilidade podem não incidir em determinados casos concretos, em que se evidencie a desproporção/desnecessidade/inadequação entre a restrição a um direito fundamental e a proteção de outro.

Araken de Assis (2009, p. 231) ensina que entre as classificações clássicas efetuadas dentro da impenhorabilidade encontram-se a impenhorabilidade absoluta e a impossibilidade relativa, cuja distinção firma-se principalmente na possibilidade de flexibilização ou não do regramento de impenhorabilidade do bem, podendo ser desmembradas em impenhorabilidade material ou processual, a depender da consequência da incidência de regras de direito material ou não.

De início, ressalta-se que a impenhorabilidade absoluta caracteriza-se por inadmitir a constrição dos bens em qualquer hipótese, proibindo sua apreensão mesmo em casos em que a efetividade do processo executivo dependa exclusivamente da apropriação do bem ao qual incide a impenhorabilidade, por representar a totalidade do patrimônio do devedor.

Dentro da impenhorabilidade material absoluta, destacam-se os bens fora do comércio e, portanto, inalienáveis, como o corpo humano e seus componentes eventualmente destacáveis. Entre os bens fora do comércio, ao seu turno, tem-se os bens públicos, que são excluídos da possibilidade de penhora por expressa previsão civil (artigo 100 do Código Civil Brasileiro), com algumas exceções relativas ao pagamento de dívidas por precatória (artigo 100, parágrafo segundo, da Constituição Federal/88), o seguro de vida, os capitais constituídos para assegurar a indenização de ato ilícito e os bens doados ou alienados com cláusula de inalienabilidade.

A impenhorabilidade processual absoluta se restringe praticamente ao benefício de competência, regramento instrumental que determina que os bens estritamente necessários à sobrevivência do devedor, de sua família e de sua dignidade humana são impenhoráveis, em respeito à proteção da dignidade do acusado, encontrando-se previsto no Código de Processo Civil, em seu artigo 649, que relaciona um número considerável de hipóteses de bens básicos considerados absolutamente impenhoráveis.

A impenhorabilidade material relativa se revela “quando alguns bens, normalmente subtraídos à expropriação, haja vista fatores diversos, e em certas circunstâncias, se sujeitam à excussão” (ASSIS, 2009, p. 233). Como exemplos desta modalidade de impenhorabilidade, citam-se a impenhorabilidade do direito a alimentos e o respectivo crédito, exceto para a hipótese de dívida também alimentar e a impenhorabilidade dos bens que garantem cédula de crédito rural, exceto na execução do próprio crédito, entre outros.

Por fim, de acordo com as lições de Araken de Assis (2009, p. 236), a impenhorabilidade processual relativa se resume principalmente ao conteúdo do artigo 650 do Código de Processo Civil, que dispõe que “podem ser penhorados, à falta de outros bens, os frutos e rendimentos dos bens inalienáveis, salvo se destinados à satisfação de prestação alimentícia”, o que demonstra uma verdadeira exceção ao regramento da impenhorabilidade em prol da efetividade do processo executivo.

Contudo, segundo Fredie Didier Junior, Leonardo Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Oliveira (2012, p. 581), esta não se trata de uma hipótese de impenhorabilidade relativa, mas de uma regra que consagra uma impenhorabilidade sob condição ou uma penhorabilidade eventual, uma vez que os bens considerados impenhoráveis permanecem com esta condição até que se constate a ausência de outros bens que possam responder pelo cumprimento da obrigação, momento em que se tornam penhoráveis.

Além desse exemplo, os autores acima mencionados também citam a penhora de bens cujo produto na alienação será absorvido pelas custas processuais, a penhora de bem cujo valor exceda ao crédito, a penhora de retribuição pecuniária do trabalho humano na exceção de crédito alimentar, entre outros.

As regras implícitas que determinam a impenhorabilidade de bens que não se encontram integrados no patrimônio efetivo do executado, em atenção ao disposto no princípio da responsabilidade patrimonial, representam tanto uma impenhorabilidade material absoluta, em relação à regra de direito material estabelecida pelo artigo 391 do Código Civil, quanto uma impenhorabilidade processual absoluta, diante da previsão processual contida no artigo 591 do Código de Processo Civil.

Entre outras classificações, situam-se as categorias planejadas por Leonardo Greco, citado por Araken de Assis (2009, p. 230-231), que divide a impenhorabilidade em impenhorabilidade intrínseca, referindo-se a bens alienáveis ou fora do comércio; impenhorabilidade voluntária, relativa a bens que são dotados deste *status* através de negócio jurídico; a impenhorabilidade instrumental, com a incidência do benefício de competência, e a impenhorabilidade residual, que diz respeito a bens penhoráveis em alguns casos específicos.

O regramento acerca da impenhorabilidade de certos bens possui uma exceção genérica inserida no artigo 649, parágrafo único, do Código de Processo Civil, que dispõe que “a impenhorabilidade não é oponível à cobrança do crédito concedido para a aquisição do próprio bem”, de modo que não é ofertado ao executado o direito à restrição da constrição de

eventual bem considerado impenhorável quando a dívida possuir relação com o crédito oferecido ao devedor para adquirir o próprio bem.

Segundo Humberto Theodoro Junior (2007, p. 308), esta regra merece ser elogiada, pois não seria minimamente proporcional que o “credor que propiciou ao atual titular do bem sua própria aquisição não tivesse como haver o respectivo preço”.

Não seria o caso, por exemplo, da penhora da unidade imobiliária para satisfação das dívidas condominiais, visto que, por mais que se trate de uma obrigação que existe em razão da coisa, não possui nenhuma relação com eventual crédito concedido para a aquisição do próprio bem, como no caso de um empréstimo ou financiamento imobiliário, pelo que não se encaixa, portanto, na ressalva geral inserida pelo referido dispositivo legal.

Outro instituto pertinente ao estudo da penhora é o chamado “bem de família”, que não raramente representa diversos entraves à efetividade da execução ao não permitir a apreensão de certos bens utilizados para a moradia permanente do executado e de sua família, representando, assim, o objetivo de promover a proteção da dignidade mínima da pessoa do devedor.

Para Caio Mário da Silva Pereira, citado por Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 580), a instituição do bem de família é “uma forma de afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo as provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio”. Destaca-se que o bem de família é um direito conferido para dar proteção ao direito básico à moradia, e não pode ser confundido com o imóvel residencial sobre o qual incide.

O bem de família pode ser classificado como voluntário ou legal. O bem de família legal foi incorporado ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n. 8.009/90, de 29 de março de 1990, e independe da realização de qualquer ato constitutivo por parte dos interessados, resultando automaticamente da lei. O primeiro artigo do aludido Diploma Legal estatui que “o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta Lei”, sendo aplicável somente para um imóvel utilizado para a moradia da entidade familiar, não abrangendo, então, múltiplas propriedades.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 584), o bem de família voluntário, em seus contornos atuais, foi inserido pelo Código Civil de 2002, permitindo que os cônjuges

ou a entidade familiar, ou ainda um terceiro que dependerá da aceitação expressa dos beneficiados, constituísse o bem de família por vontade própria, mediante escritura pública ou testamento, não podendo o valor do imóvel ultrapassar um terço do patrimônio líquido do instituidor ao tempo da instituição.

A modalidade de instituição de bem de família através da voluntariedade dos beneficiados é raramente utilizada na prática, considerando que bem de família legal concede idêntica proteção ao imóvel de moradia da família e concede o direito mesmo àqueles que permanecem inertes. Para Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 582), a única relevância prática da instituição de bem de família voluntário é na hipótese em que o proprietário possui vários imóveis e deseja escolher aquele sobre o qual deverá imperar a proteção, uma vez que a lei civil confere esta possibilidade ao beneficiário.

Não obstante a proteção legal concedida, a impenhorabilidade do bem de família é considerada relativa, uma vez que comporta exceções previstas na própria lei que instituiu o bem de família legal (Lei 8.009/90), aplicável, por analogia, também ao bem de família voluntário.

Os artigos 2º e 3º da mencionada legislação elencam um rol de exceções à regra geral de impenhorabilidade do bem de família, que é considerado taxativo e, portanto, não admite interpretação extensiva. O artigo 2º determina a penhorabilidade dos veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos que eventualmente guarnecem a residência familiar, por se tratarem de bens voluptuosos não essenciais à sobrevivência humana.

O artigo 3º, por sua vez, apresenta uma listagem mais longa das mencionadas exceções, distribuindo por sete incisos diversas hipóteses em que o regramento de impenhorabilidade do bem de família não pode ser penhorado. Entre as previsões legais, destacam-se os créditos dos trabalhadores da própria residência, crédito de financiamento destinado à construção ou aquisição do imóvel, dívida alimentícia, execução de hipoteca de imóvel oferecido em garantia real, obrigação decorrente de fiança, imóvel adquirido como produto de crime, e, o mais importante para o presente trabalho, a cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.

Dentro desta última ressalva, entende-se que estariam incluídas também as despesas condominiais, conforme ensina Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 593):

Malgrado a falha e omissão da Lei 8.009/90, tem a jurisprudência admitido a penhora do bem de família por não pagamento de despesas condominiais, apreçoando-se que o vocábulo “contribuições”, mencionado no inciso IV, não

exprime apenas a contribuição de melhoria, mas também a mensalidade correspondente ao rateio condominial. Não fosse assim, poderia tornar-se inviável a administração dos condomínios em geral, que não teriam como se manter.

No mesmo sentido vigora o posicionamento de Araken de Assis (2009, p. 264):

É preciso cuidado e atenção ao rejeitar a aplicação dessas exceções. Por exemplo, tornar a unidade autônoma impenhorável por dívidas contraídas pela necessidade de administrar o condomínio, apesar do disposto no art. 3, IV, da Lei 8.009/90, implicaria transformar os demais condôminos em arrimo da moradia do inadimplente. Neste exagero incorreu, todavia, a 4ª Turma do STJ. Em seguida, mudou a orientação, admitindo a penhora.

Conclui-se, portanto, que em caso de cobrança dos débitos condominiais via processo executivo será possível penhorar o imóvel vinculado à existência das despesas condominiais mesmo em se tratando de caso clássico de bem de família legal ou voluntário, desde que seja o único bem disponível para dar cumprimento à obrigação. Não se trata, frise-se, de interpretação extensiva da norma, mas de interpretação do próprio conteúdo do texto legal, que deixa espaço para a complementação evidenciada.

### 2.3 A GARANTIA DE PRESERVAÇÃO PATRIMONIAL DE TERCEIRO ESTRANHO À OBRIGAÇÃO E À FORMAÇÃO DO TÍTULO JUDICIAL

Conforme foi intensamente destacado no tópico anterior, o Estado, materializado através de seus agentes, só poderia promover a constrição de um bem que estivesse inserido no patrimônio do devedor ou de terceiro que, de alguma forma, possa ser responsabilizado pelo cumprimento da obrigação, excluindo-se rigorosamente a incidência da tutela executiva sobre o acervo patrimonial de terceiro estranho à obrigação ou à formação do título executivo consolidado, que, em caso contrário a esta hipótese, figuraria como coexecutado.

A determinação amplamente aceita de que “jamais deve ser atingido o patrimônio de terceiros estranhos à obrigação ou à responsabilidade originada do seu inadimplemento” (DIDIER JUNIOR, 2012, p. 550) traz consigo a ideia implícita de que o indivíduo que não se responsabiliza secundariamente através de determinado negócio jurídico ou que não participa da formação do título judicial, com todas as oportunidades adjetas, não poderá ter sua esfera jurídica invadida, constituindo uma verdadeira garantia patrimonial contra a ingerência estatal.

Esta garantia, que se reveste de aspectos materiais e processuais, não se encontra prevista de forma expressa em nenhum comando legal, e raramente é abordada pelos doutrinadores processualistas pela simplicidade, derivada de uma constatação lógica, que a caracteriza, e é extraída através de um raciocínio processual básico proveniente de preceitos

jurídicos primitivos tão enraizados dentro do ordenamento jurídico brasileiro, que inclusive dispensam tratamento legal específico por tratar de uma base empírica decorrente da união de diversos pontos do sistema jurídico.

Todavia, para um estudo mais aprofundado do tema, é preciso salientar que a garantia mencionada fica consolidada através da inteligência do sistema processual como um todo, do conteúdo dos princípios constitucionais interligados ao princípio do devido processo legal, além deste próprio e dos próprios regramentos extraídos do princípio da responsabilidade patrimonial e da penhora.

Apesar de não estar explícito em nenhum princípio objetivamente nominado ou em alguma regra engajada dentro do ordenamento jurídico brasileiro, visualiza-se a garantia mencionada como filhote da lógica desenvolvida dentro do sistema processual, uma vez que o sujeito não acionado judicialmente na fase do processo de conhecimento não será considerado parte no processo e, portanto, não poderá ter seus bens dispensados para a finalidade de cumprimento de uma obrigação que sequer foi consolidada em desfavor de sua pessoa.

Da mesma forma, um indivíduo que não se responsabilizou pela satisfação de uma obrigação através de um negócio jurídico válido, como o fiador, ou não se encontra em uma posição jurídica em que, dependendo da natureza da obrigação, poderá ter seu patrimônio afetado, como o sócio de uma empresa ou o cônjuge, todos com responsabilização prevista no artigo 592 do Código de Processo Civil, não poderão ter seus bens chamados para satisfazer eventual inadimplemento decorrente de uma obrigação que não os envolvem.

A fundamentação desenvolvida acima diz respeito às pessoas entendidas como terceiros ao processo executivo, de modo algum considerados como parte, o que certamente permitiria a interferência estatal em sua esfera jurídica patrimonial, pois, de alguma maneira, estes deveriam ter participado efetivamente na formação do título judicial, se for o caso, ou se responsabilizado de modo principal em uma obrigação na hipótese de execução de título extrajudicial.

Segundo Fredie Didier Junior (2011, p. 350), em sua obra de introdução ao processo de conhecimento, “o conceito de parte deve restringir-se àquele que participa (ao menos potencialmente) do processo com parcialidade, tendo interesse em determinado resultado do julgamento”, sendo quem postula ou contra quem se postula ao longo do processo.

A definição de terceiro, por sua vez, é extraída por exclusão em confronto com o conceito de parte, pois quem não é parte, por consequência, é terceiro. Seu conceito decorre da simples inatividade em relação ao processo.

Além da constatação decorrente da coerência do sistema processual, aplicável tanto para a fase de cumprimento de sentença quanto à execução por título extrajudicial, quando obviamente não haverá a precedência de um processo de conhecimento, tem-se de uma gama variável de princípios constitucionais que contém em seus preceitos de otimização compreensões que materializa, mesmo que parcialmente, a garantia concedida à preservação patrimonial de terceiro, destacando-se, principalmente, o princípio do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório. Contudo, dentro do ponto de vista aqui abordado, os referidos princípios aplicam-se unicamente para a formação judicial do título executivo.

O princípio do devido processo legal está previsto no artigo 5º, inciso LIV, da Constituição Federal da República Brasileira de 1988, que dispõe que “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”.

O princípio do devido processo legal é considerado por muitos como o princípio de maior destaque entre os princípios constitucionais de cunho eminentemente processual, mas também se releva como um dos mais difíceis de conceituar, sendo que a previsão contida no texto constitucional se limita a determinar a imprescindibilidade do devido processo legal para eventual privação da liberdade ou de bens de determinado sujeito.

Sobre o tema, discorre Maria Elizabeth de Castro Lopes (2005, p. 322):

O princípio do devido processo legal é considerado, por grande parte da doutrina processual, o mais importante de todos os princípios processuais, uma vez que representa a “garantia de acesso à justiça”. Encontramos essa garantia no inciso LIV, do artigo 5º da Constituição, que dispõe: “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”. A rigor, o princípio do devido processo legal abrange o contraditório, uma vez que aquele é postulado fundamental do Direito Constitucional e do qual derivam todos os outros princípios.

Observa-se, assim, o *status* de princípio basilar que se confere ao princípio do devido processo legal, que espelha o direcionamento dos demais princípios constitucionais, e pode ser entendido, através de sua leitura histórica e semântica, como a necessidade de o processo conduzido pelo Estado estar em conformidade com o Direito como um todo, além de consonância com a lei, o que configura um verdadeiro direito fundamental a um processo justo e equitativo.

De acordo com Fredie Didier Junior (2011, p. 46), o princípio do devido processo legal é derivado de uma construção histórica mundial que retoma ao Édito de Conrado II, da Alemanha, e posteriormente inspirou a conhecida Magna Carta (1215), pacto entre o Rei João e os barões, que estabelecia a submissão do rei à lei da terra, apesar de seus contornos atuais demonstrarem um significado diferenciado do aplicado à distante época.

Em noções sintéticas, o devido processo legal representa uma série de garantias mínimas que estruturam seu conteúdo mínimo, desdobrando-se na garantia contra o exercício abusivo de qualquer poder, de uma duração razoável de um processo, da necessidade de possibilitar às partes uma influência na condução do processo, da garantia de fundamentação das decisões, da proibição de provas ilícitas, dentre outros.

Marcelo Lima Guerra, citado por Fredie Didier Junior (2011, p. 48), manifesta-se acerca da complexidade do princípio do devido processo legal:

Tanto se pode referir ao direito fundamental ao processo devido, como um direito fundamental dotado de um conteúdo complexo, como também é possível referir-se a cada uma das exigências aninhadas nesse conteúdo complexo como constituindo um direito fundamental. (...) A vantagem em se identificar cada uma dessas exigências e denominá-las individualmente é a de facilitar sua operacionalização pelo intérprete, isto é, auxiliá-lo na solução de questões relacionadas com a concretização de tais valores.

O princípio do devido processo legal pode ser compreendido como o devido processo legal formal ou o devido processo legal material, divisão importante para a revelação das diversas facetas que este mandamento de otimização contém.

Segundo Eduardo Lamy e Horácio Rodrigues (2011, p. 225), o devido processo legal, “em sua feição processual, estabelece que devem ser asseguradas às partes todas as garantias processuais e que é necessária observância das normas e da sistemática previamente estabelecida para o processo” evitando, assim, o arbítrio do juiz.

Em seu sentido material, o devido processo legal identifica-se com o princípio da razoabilidade, visto como “um parâmetro de valoração dos atos do poder público para aferir se eles estão informados pelo valor superior inerente a todo ordenamento jurídico: a justiça” (BARROSO, 1996, p. 204), destacando o aspecto justiceiro do devido processo legal.

Verifica-se, portanto, que ao prever que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal, o princípio inserido neste contexto sedimenta a ideia de que um sujeito que não participou da formação do título executivo judicial, mediante a integração do polo passivo do feito na condição de parte, e, por consequência, não exerceu com efetividade o

direito a um processo justo e completo, não poderá ter sua esfera jurídica patrimonial atacada, não somente pela inexistência de promoção das garantias necessárias, mas também devido à ausência da vinculação necessária do “terceiro” à fase seguinte de cumprimento de sentença.

Tal conclusão é explicada por José Eduardo Ribeiro de Assis (2011):

Ora, se o proprietário não foi parte na ação, ele não poderia ser “beneficiado ou prejudicado” pelo direito ali discutido. O óbvio às vezes precisa ser repetido: salvo as hipóteses de garantia real, quem deve responder pela execução são os bens do devedor.

Os princípios da ampla defesa e do contraditório, derivados diretamente do princípio do devido processo legal, oferecem suporte de modo secundário à garantia da preservação patrimonial do terceiro estranho à obrigação ao complementar o princípio do devido processo legal em seu aspecto processual, prescrevendo, em síntese, que um sujeito que eventualmente seja privado de seus bens na fase de cumprimento de sentença obrigatoriamente deve ter participado da formação do título executivo judicial, mediante um processo justo caracterizado pela possibilidade de influenciar na decisão e utilizar todos os mecanismos de defesa existentes.

Os princípios mencionados estão previstos no mesmo dispositivo constitucional, mais especificadamente no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal da República Brasileira de 1988, que dispõe que “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”.

O princípio do contraditório não é entendido como uma imposição às partes no âmbito do Processo Civil, apesar de garantir a participação efetiva das partes no processo ao possibilitar aos ligantes, essa sim como regra obrigatória, a intervenção oportuna na demanda mediante a comunicação de todos os atos processuais. O oferecimento do contraditório aos envolvidos não admite exceções pontuais, e os processos que não contam com esta garantia serão automaticamente nulos.

Segundo Fredie Didier Junior (2011, 56), “o princípio do contraditório pode ser decomposto em duas garantias: participação (audiência; comunicação; ciência) e possibilidade de influência da decisão”. Para o autor, a garantia de participação trata-se da garantia de ser ouvido, de ser comunicado, de falar no processo, e é o conteúdo mínimo do princípio do contraditório em sua visão tradicional. Ao seu turno, o “poder de influência” das partes

compreende a ideia de que a parte seja ouvida em condições de poder influenciar a decisão do magistrado.

Não obstante estejam previstos no mesmo dispositivo constitucional, o princípio da ampla defesa não se confunde com o princípio do contraditório, mas somente confere mecanismos para a amplitude desta garantia. Segundo Eduardo Lamy e Horácio Rodrigues (2011, p. 232), o direito à ampla defesa contempla o direito às provas necessárias para a demonstração do direito alegado e os recursos processuais das decisões proferidas.

Por fim, o princípio da responsabilidade patrimonial, que promove um balizamento genérico do instituto da penhora, enquanto esta efetua uma individualização ao princípio, estabelece a base da garantia de preservação do patrimônio do terceiro estranho à obrigação ou à formação do título executivo judicial ao proclamar que somente o patrimônio do devedor ou de terceiro considerado responsável pode ser destinado ao cumprimento da obrigação, nos termos dos artigos 391 e 591, do Código Civil e do Código de Processo Civil, respectivamente, conforme visto de forma intensa anteriormente.

Um tema que merece destaque ainda é a indagação no sentido de se o responsável principal pela dívida condominial, que deu causa ao inadimplemento da obrigação, pode ter seus bens penhorados na execução quando não foi acionado judicialmente em eventual ação de cobrança, recaindo esta exclusivamente sobre outra pessoa, em seu lugar, que também detém responsabilidade sobre eventual débito restante.

Nesta hipótese específica, em que não haveria nenhum dispositivo legal ou contratual que determinasse a responsabilidade patrimonial do devedor originário, nem participação no polo passivo da ação de cobrança interposta, o que faria com que ostentasse o *status* de parte, não seria possível penhorar seus bens mesmo sendo notável sua direta responsabilização pelo cumprimento da obrigação, uma vez que neste caso não lhe foi ofertada a participação na formação do título judicial, obedecendo, assim, aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa e também à vinculação da fase executiva com o devedor constante em título extrajudicial ou com a parte sucumbente em eventual processo de conhecimento.

Em relação a esta necessidade de vinculação, já se manifestou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Conflito negativo de competência. Ação de execução. Cotas condominiais. Título executivo judicial formado em prévia ação de conhecimento, movida em desfavor da moradora. Posterior adjudicação do imóvel à CEF, em face do inadimplemento do

contrato de financiamento imobiliário. Pretensão de se redirecionar a execução à CEF. Impossibilidade.

(...)

- A necessária vinculação entre o pólo passivo da ação de conhecimento, onde formado o título judicial, e o pólo passivo da ação de execução, nas hipóteses de cobrança de cotas condominiais, já foi afirmada em precedentes das Turmas que compõem a 2ª Seção.<sup>10</sup>

Conclui-se, portanto, que o terceiro estranho à obrigação, visualizada enquanto um título hábil a promover o cumprimento forçado da obrigação, leia-se execução, ou à formação do título executivo judicial, eis que não chamado a figurar como parte no processo ou a intervir de qualquer forma, não pode ter sua esfera jurídica patrimonial invadida para a satisfação de eventual inadimplemento, tanto nas hipóteses em que não possui nenhuma relação com a obrigação, como naquelas em que possui um vínculo estreito com esta, em decorrência da existência de garantias processuais e de uma lógica no sistema jurídico que não o permitem.

---

<sup>10</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Santa Catarina. CC 81450/SP. Rel. Mina. Nancy Andrighi. Segunda Seção. Data do julgamento: 25.06.2008

### **3. A FIGURA DO PROMITENTE COMPRADOR NA AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMINIAL**

#### **3.1 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS**

Assim como ocorre com as obrigações, a convivência social entre os indivíduos produz uma série de consequências no campo das relações jurídicas, como a promoção do fenômeno contratual, de forma a permitir a circulação de bens, riquezas e serviços e a satisfação de necessidades pessoais. Esta situação implica, de modo natural, no estabelecimento de vínculos contratuais entre os sujeitos a fim de conferir certa segurança jurídica à troca de produtos ou serviços ou para exteriorizar a intenção recíproca das partes em constituir um contrato, “a mais comum e mais importante fonte de obrigação” (GONÇALVES, 2010, p. 21).

Com o decorrer dos tempos e, principalmente, com a modernização dos meios de contratação e com o aumento da população mundial, a realização de contratos entre as pessoas sofreu considerável expansão não somente em termos quantitativos, mas também em relação ao diversificado número de modalidades contratuais, sua denominação específica a depender do objeto a ser considerado e a diversidade de meios disponível para a sua consolidação, em um crescimento praticamente exponencial.

Sobre o tema, ensina Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 1):

A expansão do fenômeno contratual não é somente de ordem quantitativa. Nessas últimas décadas, os contratos diversificam-se e especializam-se em multifacetárias modalidades. No universo contemporâneo, já não podemos qualificar um tipo genérico de compra e venda, mas inúmeras modalidades de venda que obedecem a regimes diversos, embora o negócio jurídico receba o mesmo rótulo.

Desse modo, o estudo da teoria geral dos contratos e de suas modalidades específicas detém uma relevância de alto nível para o constante aperfeiçoamento do operador de direito que se compromete com o desenvolvimento de seu trabalho, por se tratar de temas com grande importância prática, com variadas repercussões no mundo jurídico. Não fosse isso, releva uma pertinência com o acompanhamento das constantes mudanças em relação aos contratos como um todo, em uma tentativa de ficar a par da alteração do comportamento social, facilitando, assim, o plano da internalização jurídica das áreas negociais que clamam por regulamentação legislativa.

Antes de se adentrar na seara específica do compromisso de compra e venda, é necessário analisar as peculiaridades do contrato de compra e venda, diante da relação de

derivação estabelecida entre as modalidades contratuais e das grandes semelhanças que guardam entre si.

O contrato de compra e venda é um contrato que se destaca com eminência dentro do rol de contratos nominados, porquanto é utilizado em larga escala pelos mais variados membros da sociedade, diante da facilidade de sua compreensão e formalidade alocada em padrões aceitáveis, além da necessidade prática de sua utilização nos casos de interesses contrapostos das partes. De um lado, tem-se o intuito de desfazimento de um bem que não interessa mais ao sujeito, e, de outro, visualiza-se outro sujeito que precisa adquirir este mesmo bem com o objetivo de satisfazer uma finalidade pessoal, seja para fins de investimento, moradia ou ainda para seu rápido consumo.

Segundo José Osório de Azevedo Junior (2005, p. 19), o contrato de compra e venda é o “principal contrato, seja porque é, de longe, o mais utilizado na vida econômica e jurídica, seja porque suas regras servem, em geral, de modelo para os demais contratos onerosos, respeitada obviamente a natureza de cada um deles”.

No mesmo sentido, manifesta-se o doutrinador Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 5):

Em singela análise, a compra e venda pode ser definida como a troca de uma coisa por dinheiro. Nesse contexto, cumpre fixar que inexiste na sociedade moderna contrato mais importante e mais utilizado. A compra e venda, bem como a locação e a doação, inserem-se no grupo dos contratos que objetivam a transferência de um bem de um contratante a outro. Sua importância não se prende unicamente à compra e venda propriamente dita, em todas as suas nuances e modalidades, mas também ao fato de serem aplicados seus princípios na elaboração e interpretação de inúmeros outros contratos que lhe são próximos e que com ela possuem semelhança em estrutura e efeitos. Portanto, por sua importância econômica, a compra e venda é o contrato mais importante e mais frequente. Em razão disso, trata-se do contrato mais minuciosamente regulado pela lei, tanto na hipótese de compra e venda pura e simples, como nas numerosas cláusulas e subespécies do contrato-padrão.

O contrato de compra e venda encontra-se legalmente regulado no artigo 481 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo que o artigo 481 define, de maneira sintética, o cerne deste contrato ao dispor que “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

Para José Osório de Azevedo Junior (2005, p. 19), o texto legal mostra que foi mantida a tradição do direito brasileiro, inserido no sistema romano-germânico de transmissão do direito da propriedade, “ou seja, o contrato, por si só, não transmite a propriedade da coisa, apenas cria a obrigação de transferir”, ficando a transferência do direito “na dependência de outro fato: a tradição, para os móveis, e o registro do contrato, para os imóveis”, em contraposição ao tratamento francês acerca do tema, em que “o próprio contrato transfere o

domínio, independente da tradição da coisa vendida, servindo o registro apenas como meio de publicidade” (GONÇALVES, 2010, p. 213).

Segundo Caio Mário Pereira da Silva (2009, p. 146), com fundamento no direito positivo, define-se compra e venda como “o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra pessoa (comprador) o domínio de uma coisa corpórea e incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente”, deixando claro que não só os bens corpóreos, como os imóveis, móveis e semoventes podem ser objeto do contrato de compra e venda, como ainda os bens incorpóreos, “muito embora um apurado rigor tecnológico reserve para a alienação onerosa deste últimos o vocábulo *cessão*”.

A compra e venda é considerada um contrato sinalagmático, ou bilateral perfeito, “porque o comprador e o vendedor se obrigam reciprocamente um para com o outro, de forma tal que ambas as obrigações são essenciais e igualmente relevantes para o negócio jurídico” (AZEVEDO JUNIOR, 2005, p. 21), sendo que “esta característica faz com que as obrigações se entrelacem de tal modo que a execução da prestação de um dos contraentes é causa do adimplemento da do outro” (GONÇALVES, 2010, p. 217).

É, ainda, oneroso, “porque ambas as partes extraem proveitos e vantagens” (PEREIRA, 2009, p. 147), que correspondem a um sacrifício, seja na entrega da coisa por parte do devedor ou ainda na entrega do preço pelo comprador. Em regra, é também comutativo, “pois as prestações de ambas as partes devem, em princípio, ser equilibradas” (AZEVEDO JUNIOR, 2005, p. 22) e, no momento de sua conclusão, as partes conhecem o conteúdo de sua prestação, exceto no caso de contratos aleatórios, “quando tem por objeto coisas futuras ou coisas existentes, mas sujeitas a risco” (GONÇALVES, 2010, p. 217).

Por fim, trata-se de um contrato geralmente consensual, “porque se forma, comumente, pelo só acordo de vontades, embora em certos casos seja solene” (PEREIRA, 2009, p. 147), bastando, para que seja simplesmente consensual, que as partes acordem quanto ao objeto e ao preço para que o contrato se torne obrigatório, nos termos do artigo 482 do Código Civil, que dispõe que “a compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.

Não obstante esta regra seja válida para a grande maioria dos casos, “no que diz respeito à venda de imóvel vige o disposto no artigo 108, segundo o qual é necessária a escritura pública para a validade da transferência de direitos reais imobiliários acima de

determinado valor” (AZEVEDO JUNIOR, 2005, p. 21), de modo que, neste caso, o contrato de compra e venda se caracteriza pela solenidade, cuja inobservância enseja a nulidade do ato, nos termos do artigo 166, IV e VII, do Código Civil.

Os elementos constitutivos da compra e venda são relativamente básicos e encontram-se delineados no artigo 482 do Código Civil, acima transcrito. Consistem, basicamente, nos requisitos da existência da coisa, preço, consentimento e formalidade, nos casos específicos em que houver previsão legislativa neste sentido, como no caso de bens imóveis que superem determinado valor, como já afirmado acima.

A coisa pode ser qualquer coisa suscetível de apreciação econômica, que pode sair do patrimônio do vendedor e ingressar no do comprador, sendo “necessário, obviamente, que a coisa objeto do contrato de compra e venda esteja no comércio, isto é, seja suscetível de alienação” (VENOSA, 2008, p. 12), sendo que o nome contrato de compra e venda, em específico, traduz a ideia de bens corpóreos como coisa, ao passo que os bens incorpóreos são objetos da cessão. Ressalta-se, ainda, que a coisa deve ter existência real ou potencial quando da realização do negócio jurídico, sendo nula a venda de coisa inexistente, podendo ser objeto da compra e venda coisa atual ou futura, nos termos do artigo 483<sup>11</sup>, *caput*, do Código Civil.

Além dos requisitos já mencionados, é necessário que o contrato de compra e venda incida sobre uma coisa caracterizada por seus elementos identificadores, devendo esta ser determinada ou, no mínimo, determinável, bem como, “quando o contrato alude à quantidade da coisa, deve especificar o peso ou a medida” (GONÇALVES, 2010, p. 224).

Deve estar, também, disponível ou dentro do comércio, pois, “em caso contrário, compra e venda não haverá porque a sua inalienabilidade impossibilita a transmissão ao comprador” (PEREIRA, 2009, p. 151), e, ainda, deve haver a possibilidade de transferência do bem ao comprador, sendo inviável a compra e venda de bem que já pertence ao próprio comprador ou quando a coisa é de propriedade de terceiro estranho ao contrato.

O preço é outro elemento constitutivo essencial do contrato de compra e venda, sem o qual fica descaracterizada esta modalidade contratual, podendo ser fixado no momento da perfectibilização do contrato ou relegado para taxaço futura. O primeiro requisito do preço é que este seja em dinheiro, podendo “ser representada a quantia correspondente por uma expressão fiduciária (...), representativa do preço em dinheiro” (PEREIRA, 2009, p. 153).

---

<sup>11</sup> Artigo 483, do Código Civil: A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.

Além de ser contado em dinheiro, o preço deve ser certo, justo e determinado, ou, no mínimo, determinável, com parâmetros fixos para a sua determinação, sendo nula a compra e venda quando a fixação posterior do preço é deixada ao arbítrio exclusivo de uma das partes, nos termos do artigo 489 do Código Civil, que prevê que “nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixa ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço”.

Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 220) adverte que há “vários outros modos de determinação futura do preço podem ser escolhidos pelos contraentes: o preço do custo, o preço em vigor no dia da expedição, a melhor oferta, o preço do costume, etc.” inadmitindo-se, somente, a indeterminação absoluta, sob pena de caracterização da inexistência do contrato de compra e venda.

Outra possibilidade de deixar para a posterioridade a fixação do preço é deixá-la sobre a responsabilidade de um terceiro escolhido pelos interessados, no momento da conclusão do contrato ou em período estimado, “os quais não tem o direito de repudiar a sua deliberação, mas tem o dever de acatar sua estimativa” (PEREIRA, 2009, p. 155), mas o preço não poderá ser exorbitante, claramente contrário às expectativas das partes.

Por fim, tem-se como elemento constitutivo do contrato de compra e venda o consentimento, razão pela qual o contrato de compra e venda é considerado um contrato consensual, que depende da manifestação de vontade de ambas as partes no mesmo sentido para a sua conclusão.

Nesse ponto, o consentimento pode ser abordado em variadas facetas, como a capacidade genérica para realizar atos da vida civil, a inexistência de restrições específicas, existindo legitimidade específica para alienar o bem, assim como a exteriorização de vontade direcionada para a mesma finalidade por parte de ambos os contraentes.

O principal efeito obrigacional da compra e venda é o de “gerar obrigações recíprocas para os contratantes: para o vendedor, a de transferir o domínio de certa coisa, e para o comprador, a de pagar-lhe certo preço em dinheiro” (GONÇALVES, 2010, p. 225), contemplando o cerne obrigacional do contrato de compra e venda,

Para Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 31), é possível assinalar outras obrigações acessórias decorrentes dos efeitos principais da compra e venda, como “os riscos pela perda ou deterioração da coisa até a tradição, as despesas com o respectivo contrato, a proteção jurídica da evicção e a garantia de fato pelos vícios redibitórios”, além da repartição das

despesas advindas do negócio, ficando “as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição”.<sup>12</sup>

Através do que se viu até este momento, verifica-se que a regulação jurídica da compra e venda de bens móveis e imóveis é relativamente idêntica, havendo, contudo, algumas diferenças pontuais no que diz respeito aos requisitos para a perfectibilização do contrato e aos efeitos gerados pelo negócio jurídico.

Em primeiro lugar, a compra e venda de bens móveis trata-se de um contrato simplesmente consensual, que depende somente do acordo de vontade quanto ao preço e à coisa para que se torne obrigatório, enquanto a compra e venda de imóveis necessariamente requer escritura pública para a transferência de direitos reais imobiliários acima de 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país, nos termos do artigo 108<sup>13</sup> do Código Civil Brasileiro, tratando-se, portanto, de um contrato solene.

Por outro lado, também se vislumbram diferenças no que tange ao modo de aquisição do direito real: enquanto os bens móveis constituídos ou adquiridos dependem unicamente da tradição, ou seja, da entrega efetiva do bem, para a caracterização da transferência completa da coisa, a aquisição do bem imóvel requer não somente a entrega da coisa, como também o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme preconizam os artigos 1226<sup>14</sup> e 1227<sup>15</sup> do Código Civil.

Não obstante o contrato de compra e venda de imóveis seja um dos contratos mais frequentemente utilizados em nosso ordenamento jurídico e detenha uma série de peculiaridades que facilitam a sua conclusão até mesmo por pessoas que não possuem um conhecimento completo dos regramentos jurídicos que o acompanham, não se olvida que sua caracterização mais básica pressupõe o pagamento imediato do preço ajustado, ou, ainda, da possibilidade de satisfação integral do preço em um curto prazo estabelecido entre os contraentes.

---

<sup>12</sup> Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

<sup>13</sup> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

<sup>14</sup> Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

<sup>15</sup> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Contudo, a realidade brasileira do início do século passado, que se perpetua até a atualidade em uma escala mais branda, não permitia que muitas famílias que não possuísem renda suficiente para efetuar o pagamento de um imóvel, cujo preço mínimo ainda assim pode ser considerado elevado a depender da perspectiva financeira, adquirissem um imóvel para moradia própria, devido à inexistência de dinheiro suficiente para efetuar seu pagamento de maneira imediata e da difícil obtenção de crédito com as instituições financeiras.

Assim, como resultado do fenômeno da urbanização social e “diante da flagrante dificuldade na obtenção de crédito a médio e longo prazo” (TRISTÃO, 2009, p. 21), o contrato de compromisso de compra e venda, também chamado de promessa de compra e venda surgiu para promover a realização de transações imobiliárias com parcelamento a longo prazo, facilitando, assim, a aquisição da propriedade por parte de pessoas que só conseguiriam obtê-la mediante o fracionamento do preço fixado em pequenos montantes parcelados.

Nesse ponto, convém salientar que, muito embora o compromisso de compra e venda seja admissível “em princípio para toda modalidade de aquisição, recebe contornos legislativos naquilo que traduz sua importância maior, qual seja, a compra de imóveis” (VENOSA, 2008, p. 487), de modo que se dará enfoque, neste tópico, ao compromisso de compra e venda que tem por objeto bens imóveis, mesmo porque este é essencial para o estudo desenvolvido no presente trabalho.

Sobre a motivação histórica nacional do surgimento do compromisso de compra e venda, ensina Arnaldo Rizzardo (2013, p. 17), em sua obra específica acerca do tema:

O instituto da promessa de compra e venda foi uma primeira tentativa para o acesso do homem urbano à propriedade, cuja problemática iniciou a aparecer com o aumento da industrialização e o fenômeno da concentração de lavras de trabalhadores nas cidades. Em parte, a solução significou o único meio de transformar o operário ou o homem de pequenos rendimentos em proprietário.

Acontecendo o fenômeno do aumento populacional, no Brasil, a partir do surgimento das indústrias, especialmente depois da Revolução de 1930, quando as cidades começaram a ter um impulso considerável em seu crescimento, as promessas de compra e venda apareceram como consequência natural, coadunando-se a aquisição da propriedade à capacidade econômica das classes especialmente obreiras.

A regulamentação jurídica do contrato de compromisso de compra e venda em nosso ordenamento jurídico iniciou-se de maneira tímida pelo Código Civil de 1916, e, apesar de não conter disposição expressa em relação a estes, prescrevia, em seu artigo 1.088, que “quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrependê-lo, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do

arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 e 1.097.”, contendo, assim, o germe legislativo do que mais tarde ficaria entendida como a promessa de compra e venda.

Este dispositivo conferia aos contraentes unicamente direitos obrigacionais, sendo que o “arrependimento era sempre possível, pois o artigo 134, II, do então diploma civil, exigia a forma pública do instrumento para a validade dos negócios referentes a imóveis, cujo valor fosse superior a dez cruzeiros” (RIZZARDO, 2011, p. 25), permitindo, assim, que muitos vendedores “deixassem de outorgar a escritura definitiva e optassem por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução do preço em dobro, com a intenção de revender o lote com lucro” (GONÇALVES, 2010, p. 163).

Com o advento do Decreto-Lei n. 58/37, baseado na legislação uruguaia e que provocou enorme impacto na vida jurídica brasileira, o contrato de compromisso de compra e venda “passou a ser irrevogável e a conferir direito real ao comprador o compromisso que não estabelecesse expressamente o direito de arrependimento, desde que levado ao registro imobiliário” (GONÇALVES, 2010, p. 163), além da possibilidade de adjudicação compulsória do imóvel uma vez pago o preço.

Além das inovações acima descritas, o referido Decreto-Lei ainda permitiu que o compromisso e compra e venda fosse efetuado por instrumento público ou particular, especificou seu registro imobiliário, por averbação, conferiu eficácia *erga omnes* e direito real ao contrato, além do direito de exigir a outorga da escritura pública, quando antecipado o pagamento do preço.

Depois da criação do Decreto-Lei 58/37, “o compromisso de venda e compra foi objeto de uma série de diplomas legais posteriores – dos quais se destacam (...) a Lei de Condomínio e Incorporações (Lei 4.591/1964) e a Lei do Parcelamento do Solo (Lei 6.766/1979)” (TRISTÃO, 2009, p. 21).

A Lei do Parcelamento do Solo, além de derrogar parcialmente o Decreto-Lei 58/37, que atualmente aplica-se somente aos imóveis rurais, regulou o parcelamento do solo urbano e estabeleceu, entre outras providências, que o compromisso de compra e venda é irrevogável no caso em que atribua direito à adjudicação compulsória e, estando registrado, confira direito real oponível a terceiros (artigo 25), sendo que “qualquer cláusula de arrependimento, nesses contratos, ter-se-á, pois, por não escrita (GONÇALVES, 2010, p. 164).

Por sua vez, o Código Civil atualmente vigente, publicado em 2002, “incluiu o direito do promitente comprador do imóvel entre os direitos reais (art. 1.225, VIII) e cuidou de

discipliná-lo em seus arts. 1.417 e 1.418” (BDINE JUNIOR, 2006, p. 58), condicionando sua aquisição ao registro do instrumento, público ou particular, no Cartório do Registro de Imóveis, e à inexistência de cláusula de arrependimento no contrato.

Ainda, o Diploma Civil garantiu ao promitente comprador a possibilidade de efetuar a adjudicação compulsória do bem em caso de inércia do vendedor ou do cessionário que adquiriu os seus direitos, consistindo, em síntese, no cumprimento forçado da obrigação de transferir a propriedade do bem imóvel ao adquirente, mediante o devido registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo Bdine Junior (2006, p. 58), o “novo” Código Civil disciplinou também o contrato preliminar em seus artigos 462 a 466, e que “para a maioria dos doutrinadores, é gênero que contempla o compromisso de compra e venda”, estabelecendo “seus requisitos essenciais no art. 462 e disciplinam a maneira pela qual se poderá obter a celebração do contrato definitivo e as consequências do inadimplemento em seus arts. 463 a 465”.

Ainda, para Bdine Junior (2006, p. 59), o enfrentamento dos temas relativos ao compromisso de compra e venda é vital em decorrência da grande utilização desta modalidade contratual nos negócios imobiliários, “seja em razão de sua informalidade, seja em razão de seu baixo custo – se comparado com a escritura de compra e venda - , seja, finalmente, em razão da seriedade e definitividade que as práticas negociais cotidianas acabam por lhe atribuir”.

O jurista Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 161), ao citar Enzo Roppo, afirma que, com o contrato-promessa, as partes obrigam-se, sem mais, a concluir um contrato com certo conteúdo, sendo que “as partes já definiram os termos essenciais da operação econômica que tencionam realizar, mas não querem passar de imediato a atuá-la juridicamente”, mas, ao mesmo tempo, desejam ter certo que os efeitos jurídico-econômicos do contrato se produzirão no tempo oportuno.

Para Arnaldo Rizzardo (2011, p 109), o contrato de promessa de compra e venda possui os mesmos pressupostos do contrato de compra e venda, mas estabelece as condições de as partes se obrigarem a concluir outro negócio jurídico ou principal num futuro estabelecido, após cumpridas as obrigações assumidas no ato.

Ao seu turno, Fernando Noronha (2010, p. 299) aponta o contrato de compromisso de compra e venda como “aquele pelo qual as partes prometem celebrar um contrato em tempo futuro, (...) através do qual as partes se vinculam à celebração de uma futura compra e venda”,

enquanto Antunes Varela, citado por Bdiene Junior (2006, p. 62), refere-se à promessa de compra e venda como a “convenção pela qual ambas as partes, ou apenas uma delas, se obrigam, dentro de certo prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato”, quase se aproximando de uma promessa unilateral.

Assim, em resumo, visualiza-se que o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, ou promessa de compra e venda de imóvel, objeto de estudo do presente trabalho, é classicamente definido como o contrato pelo qual as partes se comprometem a celebrar futuramente um contrato de compra e venda de imóvel, sendo acertado desde o início o preço, a coisa, o modo de pagamento e as demais disposições inerentes aos contratos em geral. Possui, ainda, todos os requisitos de um contrato perfeito e acabado, cujo objetivo é a compra definitiva de um imóvel, que se caracteriza pelo solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente (artigo 82 do Código Civil).

Desse modo, verifica-se que o compromisso de compra e venda possui os mesmos requisitos para a perfectibilização do contrato de compra e venda, devendo haver a existência, individualização e disponibilidade da coisa, preço a ser pago com dinheiro e previamente determinado ou determinável, seguindo critérios possibilitados pela legislação específica, e, ainda, o consentimento.

Contudo, ao contrário do que ocorre com o contrato de compra e venda, o pacto não precisa ser pago de imediato ou em exíguo prazo pré-determinado, sendo possível o parcelamento do preço em quantas parcelas forem de interesse dos contraentes. Além disso, o contrato de compromisso de compra e venda dispensa maiores formalidades, e pode ser realizado mediante escritura pública ou particular, caso se entenda que o compromisso de compra e venda é gênero da espécie contrato preliminar; caso contrário, como modalidade da compra e venda, “figuraria, assim, entre os atos transmissivos de direito real, a que alude o art. 108 do CC/2002” (TRISTÃO, 2009, p. 56),

Não obstante o amplo amparo legislativo que o tema obteve com o decorrer do tempo e a grande importância prática desta modalidade contratual nos tempos modernos, ainda assim “o tratamento doutrinário deste interessante tipo contratual encontra-se defasado, quiçá em razão do apego exagerado a escritos dos mestres do passado, sujeitos ensinamentos, contudo, já não se amoldam à realidade econômica que cerca o compromisso” (TRISTÃO, 2009, p. 21).

Em seguida, o supracitado autor explica os motivos para a alegada defasagem doutrinária:

Neste diapasão, a doutrina tende a tratar o compromisso de compra e venda como modalidade do contrato preliminar, que envolve apenas a obrigação de celebração posterior do contrato definitivo de compra e venda. Contudo, o que se verifica, no atual estado da técnica jurídica, é que o compromisso de compra e venda assumiu foros de contrato autônomo e definitivo, verdadeira modalidade especial de compra e venda.

Entre os autores que situam o compromisso de compra e venda como contrato preliminar, situa-se o jurista Carlos Roberto Gonçalves (2010, p 161 e 163), que afirma que “a promessa de compra e venda, ou compromisso de compra e venda, é exemplo do contrato preliminar mais comum”, pois, neste caso, “podem os interessados celebrar um contrato provisório, preparatório, no qual prometem complementar o ajuste, celebrando o definitivo”.

Ainda, é possível citar o autor Arnaldo Rizzardo (2011, p. 109), que, coadunando com lição de Pontes de Miranda, conceitua o contrato de compromisso de compra e venda como aquele em que as partes “se obrigam a concluir outro negócio jurídico, dito negócio principal, ou contrato principal”, sendo essencial à noção do “pré-contrato que se obrigue alguém a concluir contrato ou outro negócio jurídico”.

Eduardo Tristão, conforme já mencionado acima, inclui o compromisso de compra e venda como uma das modalidades do contrato de compra e venda, com estrutura semelhante ao contrato de compra e venda com reserva de domínio, e não apenas um contrato preliminar visando a formação definitiva do contrato de compra e venda:

Outrossim, como visto, a doutrina que considera o compromisso de compra e venda como contrato preliminar tende cada vez mais à falência. A identidade de causa e, por conseguinte, de elementos categoriais inderrogáveis observada na compra e venda e no compromisso conduz, invariavelmente, à conclusão de que, nos moldes atuais, o compromisso encerra negócio jurídico típico, de caráter real-obrigacional, no qual o consentimento para a alienação do imóvel dele objeto dá-se na própria formação do contrato.

Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 488) posiciona-se de forma idêntica ao lecionar que. “no compromisso de compra e venda imobiliário, o objetivo claro das partes não é precipuamente a conclusão de outro contrato, mas a compra definitiva de um imóvel, de modo que “o compromisso de compra e venda imobiliário enquadra-se verdadeiramente como modalidade de compra e venda”.

Por mais que a realização de um estudo básico da estrutura do compromisso de compra e venda neste subtítulo seja de primordial importância, de modo a proporcionar aos leitores um vislumbre de seu significado e seus efeitos práticos nas situações jurídicas dos contraentes, o objetivo não é desvendar a polêmica natureza jurídica desta modalidade

contratual, que em nada influencia na distribuição dos poderes inerentes à propriedade entre os contratantes.

Outro tema altamente pertinente ao estudo do compromisso de compra e venda, cuja abordagem mostra-se necessária, diz respeito ao direito real de aquisição do imóvel conferido ao promitente comprador quando satisfeitos alguns requisitos.

Fernando de Noronha (2010, p. 300) explica as motivações históricas que ensejaram a criação do direito real de aquisição:

O direito real de aquisição consubstanciado no compromisso de compra e venda de imóvel, atualmente previsto nos arts. 1.417 e 1.418, foi criado pelo Decreto-Lei n. 58/37, com a finalidade de amparar os promitentes compradores de terrenos loteados, como expressamente se menciona nos considerandos que precedem o articulado. Os promitentes compradores, até então, estavam sujeitos a perder tudo, inclusive o valor das prestações já pagas, se atrasassem o pagamento de qualquer prestação, e também podiam ver malograda a sua expectativa de aquisição do terreno, quando pagavam a última prestação, porque a cláusula de arrependimento, que era habitual, permitia ao promitente vendedor desfazer o negócio, a seu livre-arbítrio e quase sempre contra a singela restituição do preço recebido.

Segundo o artigo 1.417, “mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis”, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel, o que significa que o promitente comprador obterá o direito real à aquisição do imóvel desde que o compromisso de compra e venda seja irrevogável e tenha sido registrado no Cartório do Registro de Imóveis, acrescentando ainda a doutrina que deverá ser “pago integralmente o preço” (TRISTÃO, 2009, p. 59).

Como consequência deste direito real, o adquirente “tem a utilização da coisa e pode dispor do direito mediante cessão” (GONÇALVES, 2012, p. 514), desfrutando, ainda, do direito de seqüela, o que significa que pode reivindicar a coisa em poder de quem quer que a detenha. Além disso, é possível opor-se à ação de terceiros que coloquem obstáculos ao exercício do direito, havendo oponibilidade *erga omnes*.

Sobre o objetivo do direito real de aquisição, ensina Eduardo Tristão (2009, p. 62):

Como direito real de aquisição, reflete diretamente sobre o direito do proprietário à livre disposição do imóvel, ao vincular e prevalecer sobre o direito real de domínio dos futuros adquirentes, em relação aos quais remanescerá a obrigação de outorga de escritura definitiva. Sua íntima relação com a execução do contrato de compromisso de venda e compra é notória. Seu escopo é justamente assegurar o efetivo cumprimento do contrato e manifesta-se necessariamente pela via judicial, tal qual ocorre com o direito real de hipoteca.

Por sua vez, o artigo 1.418, do Código Civil, confere ao adquirente uma série de direitos ao proclamar que “o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Entre esses direitos, vislumbram-se: a) a prevalência do direito do promitente comprador em caso de posterior venda do imóvel a terceiros; b) a outorga da escritura definitiva de compra e venda, uma vez paga a totalidade do preço ajustado e cumprida eventuais outras obrigações pactuadas; c) na hipótese de recusa de outorga da escritura definitiva, o direito de pedir em juízo a adjudicação compulsória do imóvel, de promitente vendedor ou de terceiros.

Em relação à possibilidade de adjudicação compulsória do imóvel, leciona Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 518):

Recusada a entrega do imóvel comprometido, ou alienado este a terceiro, pode o promitente comprador, munido da promessa registrada, exigir que se efetive, adjudicando-lhe o juiz o bem em espécie, com todos os seus pertences. Ocorre, então, com a criação deste direito real, que a promessa de compra e venda se transforma em geradora de obrigação de fazer em criadora de obrigação de dar, que se executa mediante a entrega coativa da coisa.

Por fim, resta analisar a questão do modo de aquisição do direito real de propriedade sob o prisma do contrato de compromisso de compra e venda como relação contratual prévia, concebido aquele como “o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha” (GONÇALVES, 2011, p. 230).

Segundo o entendimento de José Osório de Azevedo Junior (2006, p. 18), ao longo da duração do contrato de compromisso de compra e venda com pagamento firmado a prazo, “os tradicionais poderes inerentes ao domínio são transferidos ao compromissário comprador, enquanto promitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia” de forma que “à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade junto ao promitente vendedor, isto é, aquela pequena parcela do poder de dispor vai desaparecendo até apagar de todo”.

Sobre a consequência patrimonial desta situação, leciona José Osório de Azevedo Junior (2006, p. 43):

Temos para nós – repetimos – que o bem passou para o patrimônio do compromissário comprador. Considerando o patrimônio como o complexo e relações jurídicas, com expressão econômica, de uma pessoa, temos que o direito de

propriedade que restou ao compromitente vendedor após o pagamento do preço se aniquilou a ponto de converter em mera obrigação de assinar um escritura; essa obrigação integra, por certo, o complexo de relações jurídicas do promitente vendedor mas, por não ter expressão econômica, não integra seu patrimônio.

No mesmo sentido, Sílvio de Salvo Venosa (2008, p. 488) afirma que, “pelo compromisso de compra e venda regulado pela legislação específica, os poderes inerentes ao domínio são transferidos ao compromissário comprador”, ao passo que “o promitente vendedor conserva tão-somente a nua-propriedade até que todo o preço seja pago, quando então a propriedade plena é atribuída ao comprador”.

Em seguida, explica mais detidamente este processo segregatório:

Pelo compromisso de compra e venda de imóvel, tal como definido na legislação mencionada, os poderes inerentes ao domínio, *ius utendi, fruendi et abutendi*, são transferidos ao compromissário comprador. O promitente vendedor conserva tão somente a nua-propriedade, até que todo o preço seja pago. Nessa situação, o *ius abutendi*, direito de dispor, não é transferido de todo, mas esmaece para o vendedor à medida que o preço é pago, até desaparecer com a solução integral. Há forte elemento de garantia para o vendedor na persistência de seu direito sobre a nua-propriedade, até o pagamento do preço. Embora a função de garantia nesse contrato não seja sua característica principal, é elemento marcante do instituto.

Do mesmo modo, manifesta-se Eduardo Tristão (2009, p. 50-51):

Despedido da posse imediata do bem, o que priva o compromitente vendedor da faculdade de uso e do poder formador da fruição, resta-lhe como expressão jurídica (e econômica) de seu direito de propriedade somente o direito de disposição. Este mesmo ainda restrito, dado que o compromissário comprador pode ceder os direitos contratuais dos quais é titular a terceiros, ou seja, o próprio direito de dispor encontra-se circunscrito à posição contratual ocupada pelo compromissário.

Conforme as parcelas do preço são pagas, o compromitente vendedor perde paulatinamente o interesse sobre o domínio do bem, o qual passar a ser empregado no contrato com a estrita finalidade de garantia. Uma vez quitado o compromisso, pouco, ou quase nada do direito real de propriedade, resta ao compromitente vendedor. Resta-lhe apenas o encargo inócuo de outorgar escritura, uma vez que a reserva de domínio do bem compromissado cumpriu com sua função.

Observa-se, assim, que, segundo o entendimento manifestado pelos supracitados autores, a aquisição da propriedade plena por parte do promitente comprador dar-se-ia simplesmente com a quitação do preço, de modo que, seguindo esta linha de pensamento, a transferência do direito real por ato *inter vivos* dependeria somente da vontade do contraente em honrar com o pagamento do valor pactuado, independentemente de qualquer obrigação final por parte do alienante ou de qualquer ato formal de publicidade.

Contudo, a aquisição definitiva do direito real de propriedade de bem imóvel, mediante a realização prévia de compromisso de compra e venda, segue as mesmas regras que qualquer outro contrato que vise a transmissão definitiva da propriedade em momento oportuno, uma vez que o regramento existente foca apenas na aquisição do direito real,

independentemente da modalidade contratual utilizada entre as partes envolvidas para efetuar a transferência da coisa, dispensando, então, diferenciação no tratamento em virtude das peculiaridades do compromisso de compra e venda.

Assim, a partir do teor do artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro, que dispõe que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, salvo os casos expressos neste Código, bem como do artigo 1.245, *caput*<sup>16</sup>, do mesmo Diploma Civil, que efetua praticamente uma repetição do conteúdo do artigo 1.227, verifica-se que a transferência da propriedade plena, entendida como a reunião de todos os seus elementos constitutivos, só se opera pelo registro do título translativo no Cartório de Imóveis, em atenção ao princípio da publicidade que rege os direitos reais em geral.

Como consequência direta deste regramento, tem-se que “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (artigo 1.245, parágrafo primeiro), ou seja, mesmo que o pagamento do preço tenha sido formalizado de forma integral e não exista nenhum cumprimento de obrigação pendente entre as partes, ainda assim o adquirente não possuirá o domínio do bem enquanto não houver o registro do ato translativo, não sendo considerado dono do imóvel para todos os efeitos.

Ao abordar o tema, Carlos Roberto Gonçalves (2011, p. 300) afirma que “o registro não é apenas meio de se dar publicidade do ato translativo, como no direito francês e nos países que a este se ligaram pela mesma técnica”, mas, “ao contrário, é tradição solene, que gera direito real para o adquirente, transferindo-lhe o domínio”.

Luiz Guilherme Loureiro (2011, p. 204), por sua vez, ensina que “o Registro de Imóveis tem por objetivo assegurar ampla publicidade dos direitos reais, de forma a garantir a validade e eficácia desses direitos”, sendo que, “nos atos entre vivos, o registro constitui a propriedade e outros direitos reais imobiliários”.

No mesmo sentido, Cristiano Chave de Farias e Nelson Rosendal (2010, p. 244) estabelecem o registro como “uma tradição solene, eis que demanda a formalidade do processamento perante o ofício imobiliário, sendo insuficiente a subscrição do título ou a mera entrega da coisa ao adquirente”, de modo que “não basta o título para gerar efeito translativo”.

---

<sup>16</sup> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Acerca da importância do registro, manifesta-se Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 300-301):

A importância do registro é fundamental para na organização jurídica da propriedade brasileira, pois há espécies de atos e fatos jurídicos que, por exigência da lei, devem ser conhecidas por todos, real ou presumidamente. Os atos e fatos alusivos à propriedade imóvel incluem-se nesse rol. O significado do bem imóvel na estrutura jurídico-econômica capitalista exige que a coletividade o identifique e conheça, bem como ao titular do direito dominial e aos encargos que o podem onerar. A relevância do significado gerou a criação de um sistema especial de segurança e de publicidade, tomado este último termo no sentido de direito divulgado, transmitido por meio de serventias do Estado aos que estão submetidos ao mesmo ordenamento.

Desta forma, segundo os mandamentos legais contidos no Código Civil, pode-se averiguar que, enquanto o contrato de compromisso de compra e venda ainda se encontra em fase de pagamento, através de prestações periódicas, ou, mesmo havendo a quitação do preço, enquanto não for efetuado o registro do título translativo no Cartório do Registro de Imóveis, o promitente comprador ainda não detém a propriedade plena da coisa, que é transferida de forma exclusiva pelo registro, independentemente da modalidade contratual utilizada inicialmente, visto que o compromisso de compra e venda, por si só, não efetua formalmente a transmissão do domínio, tratando-se de mera expectativa de direito futura.

Nesse sentido, Darcy Bessone (1960, p. 175) estatui que “mesmo depois da promessa e da averbação e de sua inscrição, o imóvel continua a integrar o patrimônio do promitente vendedor, somente passando para o do promitente comprador após a compra e venda e/ou adjudicação transcrita”.

Por mais que a data em que esta manifestação foi exteriorizada possa conferir um senso de descrédito ao posicionamento, ainda assim encontra-se notadamente atualizada, porquanto o regramento da época acerca do modo de aquisição da propriedade por ato *inter vivos* era idêntico ao atual e não houve nenhuma alteração na legislação especial em relação ao compromisso de compra e venda que implicasse a desnecessidade do registro neste caso.

Extraíndo conclusão no mesmo norte, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2010, p. 246-247) exemplificam a essencialidade do registro para a aquisição da propriedade com o contrato de compra e venda:

Em nosso sistema, o título simplesmente serve de causa à futura aquisição de propriedade, pois nosso ordenamento jurídico, diversamente do francês, não reconhece força translativa aos contratos. É fundamental a intervenção estatal, realizada pelo oficial do Cartório Imobiliário. O modo de aquisição é o fato jurídico que vincula o direito de propriedade ao adquirente do título. O registro exerce dupla eficácia: constitui e publica o direito real.

O negócio jurídico ainda não registrado produz apenas um direito obrigacional – o outorgante é obrigado a transferir a propriedade (obrigação de dar). Exemplificando:

o contrato de compra e venda instrumentalizado em escritura pública – solenidade essencial quando o imóvel tem valor superior a trinta salários mínimos (art. 108 do CC) – é apenas um título. Atendidos os requisitos do art. 104, do Código Civil, no campo da validade do negócio jurídico obrigacional, avançamos para a eficácia real do negócio jurídico, que demanda o registro. Ele completará a operação iniciada com o contrato, perfazendo verdadeiro ato complexo de formação progressiva no qual o modo de transmissão sempre ficará condicionado à prévia existência do título (art. 1.227 do CC).

Destarte, considerando que o patrimônio é considerado “como o complexo de relações jurídicas, com expressão econômica, de uma pessoa” (AZEVEDO JUNIOR, 2006, p. 46), não se mostra adequado afirmar que o bem imóvel passaria a integrar o patrimônio do promitente comprador unicamente pelo cumprimento da obrigação de pagar integralmente o preço, uma vez que a relação jurídica envolvendo a propriedade plena não se encontra em sua esfera jurídica antes do registro do título translativo, sendo viável considerar inserido em seu acervo patrimonial tão somente os direitos que realmente possui, tal como eventual direito real à aquisição do imóvel.

Por outro lado, qualquer entendimento no sentido de que o promitente comprador já possui o direito de propriedade integrado em seu patrimônio somente com a quitação do preço ou mesmo com a ausência de rescisão do contrato celebrado, por si só, implicaria substituição indevida da vontade do legislador que, por mais de um século, manteve a premissa legal de que os direitos reais só se transmitem em definitivo com a transcrição do título no competente Cartório de Imóveis (artigo 530, I, do Código Civil de 1916 e artigo 1.245, *caput*, do Código Civil atual). Além do mais, enquanto não for procedido o ato necessário à transferência da propriedade, o alienante continua a ser considerado o dono do imóvel (artigo 1.245, II), conforme já mencionado.

### 3.2 A LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE COMPRADOR

Não obstante a obrigatoriedade da satisfação das taxas condominiais mediante disposição legal e, muitas vezes, inclusive previsão na convenção de condomínio, observa-se reiteradamente, na prática, o inadimplemento da parte que lhe cabe no rateio por parte do condômino, pelos inúmeros motivos que, via de regra, não possuem importância jurídica. Esta situação redundará, invariavelmente, em um rombo no orçamento condominial em virtude da inesperada diminuição de fluxo de caixa causada pela inércia do responsável por determinada unidade imobiliária.

Diante desse quadro fático, o condomínio, através da figura do síndico, não possui outra saída senão utilizar a via judicial para promover o cumprimento forçado desta obrigação

de pagar quantia certa, caso não seja viável a realização de prévio acordo extrajudicial, sendo inadmissível que os demais condôminos sejam compelidos a suprir a parcela inadimplida por outro morador antes das tentativas de cobrança, que detém o dever de arcar com as despesas causadas por custeios pessoais (como água, gás, entre outros) e comuns.

A ação que objetiva a condenação do condômino inadimplente ao pagamento das despesas condominiais em atraso possui natureza condenatória, mas é usualmente denominada de ação de cobrança de despesas condominiais, ou outro sinônimo para este último termo, sendo competência do síndico constituir advogado para interpô-la, nos termos do artigo 12, parágrafo segundo, da Lei n. 4.591/64, que determina que “cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas”. Cabe ressaltar, ainda, que atualmente a cobrança das taxas perpassa, inicialmente, pela fase de conhecimento.

A “ação” de cobrança das despesas condominiais, segundo previsão expressa do artigo 274, inciso II, alínea b, do Código de Processo Civil, obedecerá ao rito sumário, antigo rito sumaríssimo, com o objetivo de promover uma celeridade em seu processamento e julgamento, apesar de que, na realidade, este procedimento “se apresenta pouco célere e sem qualquer eficiência para a satisfação dos créditos do condomínio” (ELIAS FILHO, 2005, p. 150).

Uma das questões processuais que mais acarreta entraves dentro do processo de cobrança das taxas condominiais diz respeito à legitimidade passiva *ad causam*, uma vez que não só a legislação e a jurisprudência conferem certa amplitude de possibilidades de quem se cobrar as taxas condominiais a depender da situação vivenciada no caso concreto, como também a propriedade envolvendo a unidade imobiliária pertencente ao condomínio pode ser alvo de variadas modalidades contratuais e de sucessivas alterações de seu titular, o que pode dificultar a visualização do condomínio acerca do efetivo responsável pelo inadimplemento.

A legitimidade passiva para agir, ou *ad causam*, é analisada do ponto de visto do réu, e se refere à possibilidade de determinado sujeito ser chamado para responder a determinado processo na condição de parte adversária, a depender da sua inserção em determinada situação jurídica discutida em juízo.

Para Fredie Didier Junior (2011, p. 210), “parte legítima é aquela que se encontra em posição processual (autor ou réu) coincidente com a situação legitimadora, decorrente de certa previsão legal, relativa àquela pessoa e perante o respectivo objeto litigioso”, o que significa

que, para que certa pessoa seja obrigada a figurar no polo passivo de uma demanda, deve existir algum amparo legal que determine que, pela situação fática em que se encontrava efetivamente envolvido, deve ser obrigado a discutir a questão em juízo.

Em seguida, o mencionado autor releva os principais aspectos da legitimidade *ad causam*:

Essa noção revela os principais aspectos da legitimidade *ad causam*: a) trata-se de uma situação jurídica regulada pela lei (“situação legitimante”; “esquemas abstratos”; “modelo ideal”, nas expressões normalmente usadas pela doutrina); b) é qualidade jurídica que se refere a ambas as partes do processo (autor e réu); c) afere-se diante do objeto litigioso, a relação jurídica substancial deduzida – “toda legitimidade baseia-se em regras de direito material, embora se examine à luz da situação afirmada no instrumento da demanda.

Antes de se efetuar uma análise específica da legitimidade passiva da ação de cobrança das taxas condominiais, ou seja, acerca de quem deve ser acionado para responder à demanda em determinado caso específico, é necessário realizar uma apreciação detida da evolução histórica da legislação que trata do tema.

A primeira legislação a conter qualquer disposição acerca da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, e, conseqüentemente, eventual possibilidade de cobrança judicial, foi a Lei de Condomínio e Incorporações, publicada em 1964, que, através do parágrafo único do seu artigo 4º, determinava que o adquirente da unidade imobiliária era responsável pelo pagamento das contribuições condominiais inadimplidas pelo antigo dono em período anterior à aquisição da titularidade do imóvel, ao dispor que “o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas”.

O referido artigo perdurou de modo integral, pelo período aproximado de 20 (vinte) anos, até ser alterado pela Lei n. 7.182/84, que suprimiu a previsão de transmissibilidade automática das dívidas condominiais para o adquirente do imóvel, inserindo, em seu lugar, a disposição de que “a alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”. Este dispositivo determina, mesmo que indiretamente, que o adquirente do imóvel não responderia pelos débitos existentes perante o condomínio, causados pelo alienante, uma vez que a própria lei condiciona a transferência do direito de propriedade à prévia quitação de eventuais obrigações.

Conforme lição de Marcelo Terra (2007, p. 95), posteriormente, com o advento do novo Código Civil Brasileiro em 2002, cuja vigência iniciou-se em 2003, o legislador trouxe à vida o conteúdo legal do antigo parágrafo único do artigo 4º da Lei de Condomínio ao

transcrever seu teor de forma praticamente idêntica, inclusive no que tange à redação do dispositivo, no artigo 1.345, que dispõe que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”, sedimentando, de uma vez por todas, a possibilidade de cobrança do adquirente, por parte do condomínio, pelos débitos causados pelo inadimplemento do alienante.

Constata-se, portanto, a existência de dois dispositivos inscritos em diplomas legais diversos e de conteúdo diametralmente opostos, sendo certo que o artigo compreendido no Código Civil deve prevalecer, por se tratar de lei posterior e também específica, de modo que o preceito legal contido na Lei de Condomínio encontra-se implicitamente revogado, o que implica na desnecessidade de comprovação da quitação de todas as obrigações existentes perante o condomínio para a transferência definitiva do direito real incidente sobre a coisa.

Resta analisar, então, a possibilidade do condomínio cobrar do promitente comprador as despesas condominiais devidas pelo promitente vendedor, a depender da viabilidade de encaixá-lo, ou não, dentro do conceito de adquirente da unidade imobiliária, ou, ainda, de efetivar uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico em geral.

Em primeiro lugar, em decorrência da aplicação do método de interpretação gramatical, observa-se que a expressão adquirente, constante no artigo 1.245 do Código Civil conjuga a ideia daquele que adquire algo, que se encontra na posição de uma pessoa que efetuou a aquisição de alguma coisa, sem haver especificação, contudo, de qual seria a coisa a ser adquirida ou o meio pelo qual deveria se desenvolver a aquisição, sendo que a restrição do termo “adquirente” somente ao proprietário do imóvel implica um rigor interpretativo não amparado pela lei, que não efetuou ressalva alguma neste sentido.

Desta forma, ao se efetuar uma interpretação isolada da letra fria da lei, não se vislumbra, em uma leitura direta, nenhum óbice à possibilidade de enquadrar o promitente comprador dentro do termo adquirente, e, por consequência, determinar a sua responsabilidade pelos débitos do alienante, já que, de fato, este adquire o direito real à aquisição do imóvel, quando preenchidos as exigências para tal, ou ainda a sua posse e demais faculdades inerentes à utilização da coisa, despindo-se, tão somente, da propriedade isolada do bem.

Caso fosse negada a possibilidade de interpretação de que o promitente comprador se encaixa no conceito de adquirente para fins de aplicação do artigo 1.345 do Código Civil, a norma perderia, de modo substancial, a sua eficácia, uma vez que o objetivo da determinação

legal é garantir o recebimento das quantias devidas por parte do condomínio e vislumbra-se, na prática, que na grande maioria dos casos a pretensão de aquisição futura da unidade imobiliária, também posse imediata do bem, ocorre através do contrato de compromisso de compra e venda.

Em segundo lugar, sabe-se que o artigo 12, *caput*,<sup>17</sup> da Lei de Condomínio e o artigo 1.315<sup>18</sup> do Código Civil, que contém disposição similar, impõem o dever de pagamento das despesas condominiais ao condômino, inexistindo nestas legislações qualquer dispositivo que restrinja a qualidade de condômino somente ao proprietário, de modo que, para ser considerado condômino e, conseqüentemente, responsabilizado pelo pagamento das despesas condominiais, bastaria a existência de titularidade do sujeito de direitos à aquisição da unidade imobiliária.

Nesse sentido, manifesta-se Rubens Carmo Elias Filho (2005, p. 129):

Além disso, a legislação especial (Lei 4.591/1964) dispõe em seu art. 12 que “Cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção a cota-parte que lhe couber em rateio”, reconhecendo a qualidade de condômino não só aos proprietários, mas também aos promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários dos direitos à aquisição de unidades condominiais e titulares de direito, a ponto de reconhecer-lhes até mesmo a legitimidade para a instituição do próprio condomínio.

Não fosse isso, o artigo 12, parágrafo 4º, dispõe que “as obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia”, impondo ao promitente comprador, na qualidade de titular de direito à aquisição do imóvel, de modo expresso, o dever de pagar as despesas de conservação da coisa comum, confirmando, assim, a equiparação deste com o condômino.

Destarte, ao passar a usufruir o bem, o promitente comprador adquire a qualidade de condômino, e deve arcar com as taxas condominiais que lhe couber no rateio, e, além disso, com eventuais parcelas não adimplidas pelo alienante, por força de uma interpretação extensiva do artigo 1.345 do Código Civil, não proibida por lei, uma vez que, apesar deste não possuir a propriedade plena do bem, ainda assim resta investido na posse e em praticamente

---

<sup>17</sup> Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

<sup>18</sup> Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

todas as vantagens e obrigações referentes ao imóvel, podendo ser equiparado, para todos os efeitos práticos, ao adquirente da unidade imobiliária.

O reconhecimento da legitimidade passiva do promitente comprador para figurar em eventual cobrança judicial das despesas condominiais em atraso, cuja responsabilidade pelo inadimplemento é imputada ao promitente vendedor, é unânime nos julgados dos Tribunais Superiores, que a condicionam, entretanto, a ciência do condomínio acerca da celebração do contrato de compra e venda, havendo seu registro ou não, e a imissão daquele na posse do imóvel antes do pedido judicial, independente de ter assumido a obrigação de pagamento das cotas condominiais no contrato.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. IMPROVIMENTO.

1.- **As despesas e cotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação.**

2.- No caso dos autos, o Tribunal de origem não se manifestou quanto à ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel.

3.- Agravo Regimental improvido.<sup>19</sup>

E ainda:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. ARTIGOS ANALISADOS: ARTS. 267, V E VI; 472 DO CPC; ARTS. 1.225, VII; 1.345; 1.417 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais, ajuizada em 02.05.2003. Recurso especial concluso ao Gabinete em 14.12.2011.

2. Discussão relativa à responsabilidade do antigo proprietário de imóvel pelo pagamento das cotas condominiais.

3. É cediço que, à luz do art. 472 do CPC, os limites subjetivos da coisa julgada material consistem na produção de efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados.

4. Vários aspectos da responsabilidade da recorrente foram analisados, não tendo o Tribunal de origem invocado a preliminar de coisa julgada para extinguir o processo, nos termos do art. 267, V, do CPC, apesar de mencionar o resultado da outra ação e utilizá-la como reforço de argumentação para acolher o pedido condenatório.

**5. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.**

<sup>19</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 1383143/SP. Rel. Min. Sidnei Beneti. Terceira Turma. Data do julgamento: 20.08.2013.

**6. No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto.**

7. Ficando demonstrado que (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.

**8. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação.**

9. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretroatável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento desta Corte, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial.

10. Uma vez comprovada a inexistência da obrigação do promissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao período compreendido entre novembro de 1998 e julho de 1999, porque não imitado na posse do bem, não se pode, agora, afirmar o contrário somente porque atualmente, ele é o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade, perante a recorrente, no compromisso de compra e venda.

11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio.<sup>20</sup>

12. Recurso especial não provido.<sup>20</sup>

Dessa forma, em caso de inadimplência das prestações periódicas das taxas condominiais, o promitente comprador pode ser acionado judicialmente, “desde que o condomínio tenha ciência da celebração do contrato, seja através do registro do mesmo, seja pela prática ostensiva dos atos que evidenciam a posse do mesmo” (ASSIS, 2011) e que já tenha sido investido na posse do imóvel em momento anterior ao ajuizamento da demanda.

### 3.3 A POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL EM CASO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS CAUSADAS PELO ALIENANTE SOMENTE CONTRA O PROMITENTE COMPRADOR

Após análise detida de cada ponto essencial para o presente trabalho, é preciso investigar, finalmente, a possibilidade de penhora do bem imóvel objeto do compromisso de compra e venda no caso específico de ajuizamento de ação de cobrança das cotas condominiais devidas pelo alienante, e posterior fase de execução, intentada em desfavor do promitente comprador.

---

<sup>20</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1297239/RJ. Rel. Mina. Nancy Andrighi. Terceira Turma. Data de julgamento: 08.04.2014.

Em síntese, na prática imagina-se tal situação: um sujeito realiza um contrato de compromisso de compra e venda com outro sujeito, sendo que um destes, o promitente comprador, obriga-se a pagar o preço paulatinamente, enquanto o outro, o promitente vendedor, obriga-se a entregar a unidade imobiliária componente de um condomínio edilício e, futuramente, a outorgar sua escritura definitiva.

Dentro desse contexto, insere-se a existência de parcelas das taxas condominiais, hodiernamente exigidas dentro de um condomínio edilício, não adimplidas pelo promitente vendedor, cuja cobrança judicial é destinada exclusivamente ao promitente comprador em processo de conhecimento. Posteriormente, em caso de procedência do pedido, segue-se a fase de execução e o início do procedimento de penhora, momento em que se indaga se o bem imóvel objeto do compromisso de compra e venda e, simultaneamente, vinculado às despesas condominiais, pode ser alvo ou não de constrição judicial.

Para a análise completa desta questão é essencial enveredar pelo caminho de uma série de premissas encadeadas, cada uma essencial para o fornecimento de uma solução ao problema fornecido.

Em primeiro lugar, é necessário analisar a legitimidade do promitente comprador para figurar solitariamente no polo passivo de uma ação de cobrança de taxas condominiais, uma vez que esta se trata de uma questão preliminar essencial ao caso, não havendo o que se questionar acerca da penhora em caso de impossibilidade de ajuizamento da demanda em seu desfavor.

Conforme desbravado no tópico anterior, a legitimidade passiva *ad causam* do promitente comprador para responder judicialmente acerca das dívidas condominiais causadas pelo alienante é amplamente reconhecida tanto na jurisprudência e na doutrina, seja através de uma interpretação extensiva do conceito de adquirente fornecido pelo artigo 1.345 do Código Civil, que pode ser qualificado até mesmo como condômino.

Contudo, firmou-se o entendimento de que não é possível efetuar a cobrança do promitente comprador acerca das dívidas pretéritas indiscriminadamente em qualquer situação, é preciso que se verifique, simultaneamente, a sua pretérita imissão na posse do imóvel, o que demonstrará que o adquirente efetivamente passou a utilizar a coisa, e o conhecimento do contrato de compromisso por parte do condomínio de algum modo, tanto pela existência de registro do contrato ou mesmo pela realização de atos visíveis que ostente esta situação.

Assim, caso se observe que a hipótese concreta reúne as exigências acima mencionadas, não existe nenhum outro óbice que inviabilize o ajuizamento da ação condenatória em desfavor do promitente comprador.

Ultrapassada esta questão, em caso de posterior provimento judicial do pedido formulado pelo condomínio, situação em que o promitente comprador será condenado ao pagamento das dívidas causadas pelo inadimplemento das taxas condominiais por parte do promitente vendedor, mais multa e juros, seguir-se-á a fase de cumprimento da sentença, em que o promitente comprador, agora também denominado devedor, será intimado para efetuar o pagamento espontâneo do valor apurado da dívida.

Em caso de ausência de pagamento, a fase de execução prosseguirá buscando meios para efetivar o cumprimento forçado da obrigação, o que culmina, quase sempre, na fase de penhora, concebida como aquele momento em que, não havendo a satisfação da obrigação espontaneamente, o Estado encontra-se autorizado a excutir bens da esfera patrimonial do devedor e resguardá-lo de possíveis atos fraudulentos, representando, assim, um dos atos que mais confere efetividade à execução.

Contudo, a penhora não se opera de modo indiscriminado. Com a apreensão ilimitada de bens que aparentemente pertencem ao devedor, é preciso que haja a comprovação de que este nutre alguma relação significativa com a coisa, a ponto de permitir a sua apreensão ou de direitos existentes sobre o bem, bem como o respeito aos regramentos limitativos à constrição judicial como forma de evitar a incidência de atos abusivos por parte do Estado.

O primeiro aspecto a ser analisado acerca da possibilidade de penhora do bem imóvel objeto do contrato de compra e venda, vinculado à obrigação de adimplir as taxas condominiais, diz respeito à natureza jurídica destas, uma vez que, dependendo do papel que a coisa representar dentro da relação jurídica, seria possível vinculá-la ao cumprimento da obrigação no caso de inadimplência das taxas condominiais vinculadas a sua existência.

Conforme já exposto anteriormente, considerando que as despesas condominiais se encaixam como obrigação *propter rem*, mesmo que *sui generis*, observa-se que estas possuem todas as características intrínsecas à figura híbrida a qual pertencem, salvo nos casos das exceções pontualmente destacadas.

Desta forma, verifica-se que o débito deve ser “garantido por todo o seu patrimônio e não pela coisa” (SARMENTO FILHO, 1998, p. 87), eis que na obrigação *propter rem* é o devedor quem encontra-se vinculado, e não o bem imóvel, que justifica simplesmente a

existência da obrigação, respondendo, portanto, o devedor com todos os seus bens, em respeito ao princípio da responsabilidade patrimonial.

Assim, mostra-se oportuno destacar que a obrigação *propter rem* não propõe um sacrifício obrigatório da coisa em caso de não cumprimento da obrigação pactuada, não podendo ser confundida com os direitos reais de garantia, em que “em vez de ter-se, como garantia, o patrimônio do devedor, no estado em que se acha ao se iniciar a execução, obtém-se, como garantia, uma coisa, que fica vinculada à satisfação do crédito” (GONÇALVES, 2012, p. 527).

Desse modo, o encaixe dos encargos condominiais como obrigação *propter rem* implica o descarte do bem imóvel como alvo automático de eventual processo de execução, uma vez que, em caso de inadimplência, o devedor responderá com todo o seu patrimônio e não exclusivamente com a coisa, não sendo juridicamente correto eventual aceção de que o bem deverá suportar a todo custo a dívida vinculada à sua existência por se tratar de obrigação *propter rem*.

Verifica-se, então, que, neste caso em análise, a autoridade judicial, ao analisar a possibilidade de penhora do bem imóvel, deverá observar as regras gerais disponibilizadas para a legalidade de seu procedimento, não podendo esta recair imediatamente sobre coisa baseada somente na justificativa de que se trata de obrigação *propter rem*, diante do equívoco constatado nesta premissa, de modo que o princípio da responsabilidade patrimonial deve ser observado de forma plena, por se tratar da regra geral disciplinada no Código de Processo Civil, inexistindo qualquer exceção que promova uma diferença no tratamento do bem que originou a dívida.

O princípio da responsabilidade patrimonial determina, basicamente, que “o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei” (artigo 591 do Código de Processo Civil), contemplando a ideia de que só pode ser retirado do patrimônio do devedor para responder pela obrigação bens que efetivamente lá estejam incorporados de forma definitiva, excluindo-se, a princípio, bens de terceiro que eventualmente estejam sob a posse do devedor.

Destarte, constata-se que a penhora e o princípio da responsabilidade patrimonial possuem uma íntima conexão de interdependência, uma vez que, ao mesmo tempo em que a penhora promove a individualização do princípio da responsabilidade patrimonial ao separar o bem que será destinado à expropriação, conferindo-lhe efetividade prática, o referido

mandamento estabelece um balizamento genérico da penhora, delineando seus limites e sua aplicabilidade.

Uma das consequências deste entrelaçamento é justamente a conclusão de que a presença do bem visado no rol de patrimônio do devedor é um requisito essencial para a viabilidade de sua constrição, de modo que, se na penhora destina-se um bem que responderá pelo débito, como já mencionado, a coisa almejada deverá estar dentro da sujeição genérica efetuada pela responsabilidade patrimonial.

Assim, antes de se verificar qualquer regramento específico de impenhorabilidade, é requisito prévio que o bem em análise esteja contemplado no patrimônio do devedor ou de terceiro responsável previsto em lei, concluindo-se, portanto, que um bem que não esteja inserido na esfera patrimonial do devedor de forma definitiva é considerado impenhorável por simples defluência coerente do conteúdo primordial do princípio da responsabilidade patrimonial, que deve ser observado com a rigidez necessária para a legalidade de eventual penhora realizada.

Considerando que o patrimônio é vislumbrado como “o complexo de direitos e de obrigações de uma pessoa, que sejam suscetíveis de avaliação econômica” (NORONHA, 2010, p. 285), a penhora só poderá recair sobre aqueles direitos sobre os quais o devedor detém titularidades, assim entendidos como aqueles que cumpriram todos os requisitos materiais e formais para a sua aquisição, na exata medida do direito incidente sobre uma coisa.

Isso significa que, quando se fala na penhora de um “bem imóvel”, por exemplo, faz-se uma referência implícita à penhora do direito de propriedade existente sobre o bem imóvel, que contempla a aquisição formal perante o mundo jurídico, de modo que, ausente a incidência do direito de propriedade sobre o bem imóvel, não é possível falar em constrição judicial da coisa em si, mas somente de outros eventuais direitos incidentes sobre a coisa no momento da realização deste ato executório, que tenham sido efetivamente constituídos pelo devedor, sob pena de se outorgar falsamente ao arrematante todas as nuances de um direito não possuído pelo promitente comprador.

Neste caso, tem-se a figura do promitente comprador como devedor constante no polo passivo da fase de cumprimento de sentença, de modo que a nomenclatura que lhe é dirigida significa que, por algum motivo, este ainda não é considerado o proprietário efetivo do bem objeto do compromisso de compra e venda - contrato caracterizado pelo pagamento parcelado

do preço, por parte do promitente comprador, e pela obrigação de outorgar definitivamente a escritura pública com a quitação, por parte do devedor -, posição adquirida exclusivamente com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Destarte, verifica-se que o direito de propriedade sobre o bem imóvel ainda não se encontra inserido no patrimônio do promitente comprador, vulgo devedor, uma vez que a relação jurídica envolvendo a propriedade plena não se encontra em sua esfera jurídica antes do registro do título translativo no Cartório do Registro de Imóveis competente, sendo viável considerar inserido em seu acervo patrimonial tão somente os direitos que eventualmente possuir de modo efetivo, como os direitos existentes sobre o contrato de compromisso de compra e venda, em caso da ausência de quitação, que contempla eventual saldo de pagamento já realizado, bem como direito real à aquisição do imóvel, no caso de preenchimento dos requisitos para tanto.

Assim, considerando que a penhora deve observar estritamente o princípio da responsabilidade patrimonial e este determina, de modo indireto, a impenhorabilidade dos bens que não se encontrarem dispostos no patrimônio do devedor, verifica-se a impossibilidade de apreensão do bem imóvel objeto do compromisso de compra e venda, vinculado às taxas condominiais, já que a coisa (sua propriedade) não se encontra integrada de forma definitiva no patrimônio do promitente comprador, devido à ausência de realização dos atos essenciais à formalização da transmissão da propriedade, que continua a pertencer ao promitente vendedor.

Infelizmente, é preciso ressaltar que a solução proposta para o problema apresentada não encontra apoio na jurisprudência ou na doutrina pelo simples fato de que, regra geral, os julgados resolvem esta questão utilizando somente a natureza jurídica das taxas condominiais, afirmando equivocadamente que o imóvel responde automaticamente pelas dívidas condominiais por se tratar de obrigação *propter rem*, ao passo que, pelo que se observou, a doutrina não trata do tema diante da sua especificidade.

Neste ponto, é essencial destacar a vinculação da pessoa sobre qual será realizado o cumprimento forçado da obrigação na fase de execução com a parte sucumbente em eventual processo de conhecimento, que, neste caso, é o promitente comprador, de modo que os eventuais atos executivos devem ser efetuados tendo em mira todos os elementos e circunstâncias envolvendo-o exclusivamente, não sendo viável dirigir a incidência de qualquer procedimento ao promitente vendedor, diante da ausência de sua participação na

formação do título judicial e de sua incidência como terceiro responsável, não se encaixando em nenhum dos dispositivos legais previstos no artigo 592 do Código de Processo Civil.

Visualiza-se, assim, que o promitente vendedor, neste caso tido como terceiro estranho à obrigação, não pode ter sua esfera jurídica patrimonial invadida para a satisfação de eventual inadimplemento ou ser prejudicado de qualquer forma em prol da efetividade dos atos executivos, mesmo possuindo responsabilidade direta pela existência da dívida, uma vez que não ofertada a sua participação na formação do título judicial, respeitando, assim, aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, bem como à lógica existente na vinculação dos participantes do processo de conhecimento na fase de cumprimento de sentença e ao funcionamento do bem imóvel como garantia da obrigação presente no compromisso de compra e venda.

Diante da impenhorabilidade do imóvel integrante do condomínio edilício, entendendo-se o imóvel sempre como o direito de propriedade incidente, sugere-se, como solução alternativa ao sucesso da execução, que “o credor deverá dirigir sua cobrança aos direitos à aquisição do bem (hipótese em que eventual arrematante se sub-rogará na posição anteriormente ocupada pelo promitente comprador) ou tentar localizar outros bens no seu patrimônio que possam fazer frente às dívidas” (ASSIS, 2011). Assim, de algum modo que a penhora deverá recair sobre direitos efetivamente constituídos pelo devedor, em total atenção aos dizeres do princípio da responsabilidade patrimonial, sempre condizente com a situação ostentada por este.

Nesse sentido, leciona Rubens Carmo Elias Filho (2005, p. 133)

De qualquer maneira, nada impede a alienação dos direitos sobre o compromisso de compra e venda, o que consistirá na sub-rogação dos direitos e deveres impostos ao devedor pelo arrematante, ressaltando-se que o novo Código Civil reconhece “o direito do promitente comprador de imóvel” como direito real (art. 1.225, VII), que, na realidade, já era reconhecido pelas legislações especiais pretéritas.

Se for considerada a hipótese de compromisso de compra e venda quitado, nada impede que o arrematante promova ao registro do compromisso de compra e venda, possibilitando o registro da carta de arrematação, transferindo-se ao arrematante os direitos de ser-lhe outorgada a escritura definitiva pelo anterior alienante, não se violando o princípio da continuidade do registro imobiliário. Não é diferente também a hipótese do compromisso de compra e venda não quitado, no qual o arrematante deverá arcar com o pagamento do saldo que for devido ao alienante. Nessa hipótese, do edital que preceder a arrematação deverá constar a existência de saldo devedor, sob pena de facultar o desfazimento da arrematação.

Não haverá, assim, quebra da efetividade que deve ser conferida ao processo de execução, mas somente adequar-se-á os atos executivos aos direitos efetivamente possuídos pelo promitente vendedor, sub-rogando-se o arrematante na posição jurídica ocupada por este,

outorgando-lhe, inclusive, a possibilidade de exercer todos os mecanismos necessários para eventual aquisição futura da propriedade, caso existentes.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a realização de uma análise detida de cada ponto essencial para o presente trabalho, foi possível investigar de forma completa a viabilidade ou não de penhora do bem imóvel objeto do compromisso de compra e venda no caso específico de ajuizamento de ação de cobrança das despesas condominiais devidas pelo alienante, intentada, contudo, somente em desfavor do promitente comprador.

De início, ao apreciar a legitimidade do promitente comprador para figurar solitariamente no polo passivo de uma ação de cobrança de taxas condominiais, verificou-se que esta é amplamente reconhecida tanto na jurisprudência quanto na doutrina, seja através de uma interpretação extensiva do conceito de adquirente fornecido pelo artigo 1.345 do Código Civil ou mesmo por intermédio da possibilidade de sua qualificação como condômino, o que implicaria a viabilidade de cobrança da dívida pela sua sucessão imediata na posição anteriormente ocupada pelo promitente vendedor.

Ressalta-se, todavia, que o caso em análise deve se encaixar nos requisitos impostos pela jurisprudência pátria, consistente na pretérita imissão do promitente vendedor na posse do imóvel, o que demonstrará que o adquirente efetivamente passou a utilizar a coisa, e o conhecimento do contrato de compromisso por parte do condomínio de algum modo, tanto pela existência de registro do contrato ou mesmo pela realização de atos visíveis que ostente esta situação.

Ultrapassada esta questão, em caso de posterior provimento judicial do pedido formulado pelo condomínio, situação em que o promitente comprador será condenado ao pagamento das dívidas causadas pelo inadimplemento das taxas condominiais por parte do promitente vendedor, a fase de cumprimento da sentença surgirá na sequência, o que culmina, quase sempre, na fase da penhora, concebida como aquele momento de separação de bens da esfera patrimonial do devedor, com o fulcro de conferir efetividade à execução.

Destaca-se, por oportuno, que a penhora não pode operar de modo indiscriminado, com a apreensão ilimitada de bens que aparentemente pertencem ao devedor, sendo necessária a comprovação de que este nutre alguma relação significativa com a coisa a ponto de permitir a sua apreensão ou de direitos existentes sobre o bem.

O primeiro aspecto analisado acerca da possibilidade de penhora do bem imóvel objeto do contrato de compra e venda relaciona-se à natureza jurídica das taxas condominiais, uma vez que, dependendo do papel que a coisa representasse dentro da relação jurídica, seria

possível vinculá-la ao cumprimento da obrigação no caso de inadimplência das taxas condominiais vinculadas a sua existência.

Considerando que as despesas condominiais se encaixam como obrigação *propter rem*, mesmo que *sui generis*, constata-se que estas possuem todas as características intrínsecas à figura híbrida a qual pertencem, salvo nos casos das exceções pontualmente destacadas, de modo que o débito deve ser garantido por todo o seu patrimônio e não pela coisa, já que na obrigação *propter rem* é o devedor que se encontra vinculado, e não a coisa, que justifica simplesmente a existência da obrigação, respondendo, portanto, o devedor com todos os seus bens, em respeito ao princípio da responsabilidade patrimonial.

Desse modo, o encaixe dos encargos condominiais como obrigação *propter rem* implica no descarte do bem imóvel como alvo automático de eventual processo de execução, uma vez que, em caso de inadimplência, o devedor responderá com todo o seu patrimônio e não exclusivamente com a coisa, não sendo juridicamente correto eventual aceção de que o bem deverá suportar a todo custo a dívida vinculada à sua existência por se tratar de obrigação *propter rem*.

Assim, eventual análise da possibilidade de penhora de algum bem do devedor deverá respeitar plenamente o princípio da responsabilidade patrimonial, por se tratar da regra geral disciplinada no Código de Processo Civil, que determina, basicamente, que “o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei” (artigo 591 do Código de Processo Civil), contemplando a ideia de que só pode ser retirado do patrimônio do devedor para responder pela obrigação bens que efetivamente lá estejam incorporados de forma definitiva.

Destarte, verifica-se que penhora e o princípio da responsabilidade patrimonial possuem uma íntima conexão de interdependência, o que atrai a conclusão de que a presença do bem visado no rol de patrimônio do devedor é um requisito essencial para a viabilidade de sua constrição, de modo que, se na penhora destina-se um bem que responderá pelo débito, a coisa almejada deverá estar dentro da sujeição genérica efetuada pela responsabilidade patrimonial.

Vislumbrado o patrimônio como o complexo de direitos e de obrigações de uma pessoa, que sejam suscetíveis de avaliação econômica, observa-se que a penhora só poderá recair sobre aqueles direitos sobre os quais o devedor detém titularidades, assim entendidos como aqueles que cumpriram todos os requisitos materiais e formais para a sua aquisição, na exata medida do direito incidente sobre uma coisa.

Isso significa que, quando se fala na penhora de um “bem imóvel”, por exemplo, faz-se uma referência implícita à penhora do direito de propriedade existente sobre o bem imóvel, que contempla a totalidade das faculdades inerentes ao domínio completo da coisa e a sua aquisição formal perante o mundo jurídico, de modo que, ausente a incidência do direito de propriedade sobre o bem imóvel, somente é possível a constrição judicial de bens que tenham sido efetivamente constituídos pelo devedor, sob pena de se outorgar falsamente ao arrematante todas as nuances de um direito não possuído pelo promitente comprador.

Nesse caso, tem-se a figura do promitente comprador como devedor constante no polo passivo da fase de cumprimento de sentença, de modo que a nomenclatura que lhe é dirigida significa que, por algum motivo, este ainda não é considerado o proprietário efetivo do bem objeto do compromisso de compra e venda, posição adquirida exclusivamente com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Destarte, verifica-se que o direito de propriedade sobre o bem imóvel ainda não se encontra inserido no patrimônio do promitente comprador, vulgo devedor, uma vez que a relação jurídica envolvendo a propriedade plena não se encontra em sua esfera jurídica antes do registro do título translativo no Cartório do Registro de Imóveis competente, sendo viável considerar inserido em seu acervo patrimonial tão somente os direitos que eventualmente possuir de modo efetivo.

Assim, considerando que a penhora deve observar estritamente o princípio da responsabilidade patrimonial e este determina, de modo indireto, a impenhorabilidade dos bens que não se encontrarem dispostos no patrimônio do devedor, conclui-se pela impossibilidade de apreensão do bem imóvel objeto do compromisso de compra e venda, vinculado às taxas condominiais, uma vez que a coisa não se encontra integrada de forma definitiva no patrimônio do promitente comprador, devido à ausência de realização dos atos essenciais à formalização da transmissão da propriedade, que continua a pertencer ao promitente vendedor.

Neste ponto, salienta-se a necessária vinculação da pessoa sobre a qual será realizado o cumprimento forçado da obrigação na fase de execução com a parte sucumbente em eventual processo de conhecimento, que, neste caso, é o promitente comprador, de modo que os eventuais atos executivos devem ser efetuados tendo em mira todos os elementos e circunstâncias envolvendo-o exclusivamente, não sendo viável dirigir a incidência de qualquer procedimento ao promitente vendedor, diante da ausência de sua participação na

formação do título judicial e de sua incidência como terceiro responsável, não se encaixando em nenhum dos dispositivos legais previstos no artigo 592 do Código de Processo Civil.

Diante da impenhorabilidade do imóvel integrante do condomínio edilício, resta a possibilidade da penhora recair sobre os direitos efetivamente constituídos pelo devedor, não havendo, assim, quebra da efetividade que deve ser conferida ao processo de execução, adequando-se os atos executivos à esfera patrimonial atual deste, como os direitos sobre o contrato de compra e venda e o direito real de aquisição, sub-rogando-se o arrematante na posição jurídica ocupada pelo promitente comprador.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

ASSIS, Jose Eduardo Ribeiro de. A ação de cobrança das cotas condominiais diante da promessa de compra e venda do imóvel. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 90, julho, 2011. Disponível em:

[http://ambitojuridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=9883&revista\\_caderno=21](http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9883&revista_caderno=21)>. Acesso em 30 de abril de 2014.

AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. **Compra e venda, troca ou permuta**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

\_\_\_\_\_. **Compromisso de compra e venda**. 5 ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

BARROSO, Luis Roberto. **Interpretação e aplicação da constituição**. São Paulo: Saraiva, 1996.

BESSONE, Darcy de Oliveira Andrade. **Da compra e venda, Promessa e Reserva de domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares, 1960.

BDINE JR. H. C. Compromisso de compra e venda em face do código civil de 2002: contrato preliminar e adjudicação compulsória. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 95, n. 843, p. 58-84, janeiro, 2006.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 28 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

BRASIL, Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 30 de maio de 2014.

(BRASIL, 1964).

\_\_\_\_\_. Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm)>. Acesso em: 30 de maio de 2014.

(BRASIL, 1973).

\_\_\_\_\_. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 30 de maio de 2014. (BRASIL, 2002).

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Conflito de Competência n. 81450, da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, rela. Min. Nancy Andrigli, Brasília, DF, julgado em 25 de junho de 2008, Diário da Justiça eletrônico de 1 de agosto de 2008 (STJ, 2008).

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1383143/SP, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, rel. Min. Sidnei Benetti, Brasília, DF, julgado em 20 de agosto de 2013, Diário da Justiça eletrônico de 5 de setembro de 2013. (STJ, 2013).

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1413977, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, rel. Min. Rel. Min. Sidnei Benetti, Brasília, DF, julgado em 11 de fevereiro de 2014, Diário da Justiça eletrônico de 14 de março de 2014. (STJ, 2014).

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial n. 1297239, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, rela. Min. Nancy Andrigli, Brasília, DF, julgado em 8 de abril de 2014, Diário da Justiça eletrônico de 29 de abril de 2014. (STJ, 2014).

BUNAZAR, Maurício. **Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014.

CASTRO, F. A. V. Obrigações *propter rem* e condomínios típicos. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 91, n. 799, p. 64-76, maio, 2002.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio edilício – teoria e prática**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

DIDIER JUNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil: Introdução ao Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento**. 13 ed. São Paulo: JusPodivm, 2011.

DIDIER JÚNIOR, F.; BRAGA, Paula Sarno. A obrigação como processo e a responsabilidade patrimonial. **Revista Jurídica**, São Paulo, v. 57, n. 380, p. 51-66, junho, 2009.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. et al. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. 5 ed. São Paulo: JusPodivm, 2012,

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

FARIAS, Cristiano Chave de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio – aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Editora Distribuidora, 2010.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Teoria Geral das Obrigações**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. **Contratos e Atos unilaterais**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. **Direito de Família**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

\_\_\_\_\_. **Direito das Coisas**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LAMY, Eduardo de Avelar; RODRIGUES, Horácio Vanderlei. **Curso de Processo Civil de acordo com o projeto do novo CPC – vol 1**. 2 ed. São Paulo: Conceito Editorial, 2011.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

LOPES, Maria Elizabeth. O princípio do contraditório no Processo de Execução. In: LOPES, João Batista; Cunha, Leonardo José Carneiro da (Coord.). **Execução Civil: aspectos polêmicos**. São Paulo: Dialética, 2005.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – teoria e prática**. 2 ed. São Paulo: Editora Método, 2011.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício no novo código civil**. São Paulo: Saraiva, 2004.

MARQUES, José Frederico. **Manual de Direito Processual Civil**. São Paulo: Saraiva, 1986.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. **O novo processo civil brasileiro**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, v. 4: direitos das coisas**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

NORONHA, Fernando. **Direito das Obrigações**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

\_\_\_\_\_. **Instituições de Direito Civil: contratos**. 13 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e incorporação imobiliária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

\_\_\_\_\_. **Direito das Obrigações**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

SARMENTO FILHO, E. S. C. A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais no regime da propriedade horizontal. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 747, p. 86-92, setembro, 1998.

TEPEDINO, Gustavo. **Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

TERRA, M. De quem cobrar os débitos condominiais. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 30, n. 62, p. 94-115, janeiro/julho, 2007.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. 41 ed. Rio de Janeiro, Forense, 2007.

TRISTÃO, E. Compromisso de compra e venda: contribuições para o estudo de sua natureza jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 32, n. 67, p. 19-69, julho/dezembro, 2009

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

\_\_\_\_\_. **Contratos em espécie**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2008.