



EDUARDA HÜTHER DA SILVA

**Questões controvertidas acerca das obrigações *propter rem*
no âmbito condominial**

Santa Maria

2022

Questões controvertidas acerca das obrigações *propter rem* no âmbito condominial¹

Eduarda Hüther da Silva²

Joseane Ceolin Mariani de Andrade Pedroso³

RESUMO: O presente estudo faz uma análise das questões controvertidas acerca das obrigações *propter rem*. Apresenta os tipos de condomínios, as obrigações dos condôminos e o atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça, levando em consideração a personalidade do devedor. Tendo em vista que o ordenamento jurídico brasileiro vem sofrendo diversas alterações ao longo do tempo, tratando-se de decisões acerca das *obrigações propter rem*, há sempre lacunas com entendimentos divergentes. A Lei 4.591/64, juntamente com o Código de Processo Civil, dispõe sobre a responsabilidade civil do devedor nas obrigações supramencionadas. O Código de Processo Civil de 2015 elucida que os débitos condominiais são títulos executivos extrajudiciais. Portanto, de quem seria a responsabilidade para arcar com a execução da inadimplência dos títulos executivos extrajudiciais e de que forma a obrigação *propter rem* está interligada à personalidade do devedor dos créditos oriundos a contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício? Como método de procedimento, opta-se pelo dedutivo, devido a necessidade de analisar as evoluções dos entendimentos acerca da obrigação em questão e, posteriormente, o método comparativo, a fim de comparar a as diferentes decisões aplicadas aos casos estudados.

Palavras-chave: obrigações *propter rem*; condomínio edilício; responsabilidade patrimonial.

¹ Trabalho Final de Graduação, TFG II, do Curso de Direito da Universidade Franciscana – UFN.

² Acadêmica do Curso de Direito da Universidade Franciscana – UFN. E-mail: eduarda.huther@ufn.edu.br.

³ Professora orientadora. Mestre em Integração Latino Americana pela Universidade Federal de Santa Maria – UFSM. Especialista em Direito Constitucional Aplicado Pela Universidade Franciscana – UFN. Graduação em Direito pela Universidade Luterana do Brasil – ULBRA. Professora da Universidade Franciscana – UFN e da Faculdade Metodista de Santa Maria – FAMES. Advogada. E-mail: joseanemariani@ufn.edu.br.

ABSTRACT: *The present study analyzes the controversial issues surrounding propter rem obligations. It presents the types of condominiums, the obligations of the owners and the current understanding of the Supreme Court of Justice, taking into account the personality of the debtor. Considering that the Brazilian legal system has undergone several changes over time, when it comes to decisions about propter rem obligations, there are always gaps with divergent understandings. Law 4,591/64, together with the Civil Procedure Code, provides for the debtor's civil liability in the aforementioned obligations. The Civil Procedure Code of 2015 clarifies that condominium debts are extrajudicial executive titles. Therefore, whose responsibility would it be to bear the execution of the non-payment of extrajudicial executive titles and how is the propter rem obligation linked to the personality of the debtor of the credits arising from ordinary and extraordinary contributions from the building condominium? As a method of procedure, the deductive method is chosen, due to the need to analyze the evolution of the understandings about the obligation in question and, later, the comparative method, in order to compare the different decisions applied to the cases studied.*

Keywords: *propter rem bonds; building condominium; equity liability.*

INTRODUÇÃO

Com a evolução do Estado, o crescimento exponencial do número habitacional das grandes cidades tem feito com que o mercado imobiliário brasileiro se expanda de forma rápida. Notável o aumento exponencial do número de condomínios existentes no Brasil, que tem o intuito de otimizar a propriedade e permitir uma maior divisão do espaço habitacional.

A característica intrínseca dos condomínios implica diretamente na sua função social, uma vez que o condomínio precisa manter sua manutenção e funcionamento em dia. Destes qualquer seja a classificação, há o dever de contribuir para a conservação destes e dos espaços de uso comum e lazer, conforme sua fração ideal de utilização do terreno. Esse dever constitui uma obrigação, a obrigação *propter rem*, que se trata de um direito misto, constituindo um *Tertium Genius*, por revelar a existência de direitos que não são puramente reais nem essencialmente obrigacionais.

Sendo assim, as taxas condominiais são pagas mês a mês, a fim de manter a manutenção e satisfação dos gastos em comum, sendo uma cobrança legalmente exigida aos condôminos, e muitas vezes previstas na convenção do próprio condomínio. No entanto, observa-se na prática, que há inadimplência destas obrigações, acarretando uma fraqueza nos orçamentos condominiais.

O artigo abordará os principais tipos de propriedades condominiais, esclarecendo sobre os modelos mais usuais, adentrando nas obrigações *propter rem* e o conflito acerca destas no Judiciário em relação à responsabilidade do devedor.

Assim, surge a questão central do presente estudo: qual é o entendimento do STJ em relação às obrigações *propter rem* relativas às despesas de condomínio decorrentes de contribuições ordinárias e extraordinárias?

Considerando o elevado número de condomínios edifícios constituídos no país, o objetivo deste trabalho é discorrer acerca das novas e complexas situações que surgem desde a classificação das cotas condominiais como título executivo extrajudicial.

O presente trabalho será dividido em três capítulos. No primeiro será realizada uma contemplação histórica acerca do surgimento dos condomínios e suas espécies, juntamente com as características de cada um. Em seguida, serão apresentadas noções gerais acerca das obrigações e dos direitos reais, sendo relacionada com a função social do condomínio. No segundo capítulo, serão contemplados os aspectos acerca das obrigações *propter rem* relacionadas com a natureza jurídica das cotas condominiais. Por fim, no terceiro capítulo, serão analisadas quatro decisões do Supremo Tribunal de Justiça acerca da responsabilidade e a legitimidade passiva para ser acionado judicialmente nas “ações” de cobrança das taxas condominiais.

O método de abordagem usado no presente estudo é o dedutivo, pois parte da análise doutrinária da evolução histórica das obrigações *propter rem*, observando os princípios fundamentais dos direitos reais e por fim, em estudos de como a divergência jurisprudencial interfere nestes princípios.

1 A PROPRIEDADE CONDOMINIAL

Com o crescimento das cidades, tanto em população quanto em expansão territorial, nota-se uma necessidade entremeada em textualidades morfológicas inéditas, as quais operam em um contexto diferente de sua dimensão sociocultural.

Além disso, levam a interpretações simbólicas, modos de uso e apropriações da paisagem urbana, resultando em possibilidades de melhores configurações e aproveitamento do espaço urbano.

Diante disso, sabe-se que aos grandes centros urbanos do Brasil, necessita-se a revisão das suas dimensões territoriais, as tipologias urbanas, os padrões de comportamento da sociedade em que se está inserido. Assim como a análise do território em conexão com o espaço público e privado.

Sabe-se, que com o crescimento acelerado da população, o território urbano, utilizado do padrão antigo de urbanização não mais é suficiente para responder adequadamente aos eventos de uma cidade que tem um aumento significativo do povoamento.

Portanto, um dos fatores que mais modificam o espaço urbano na atualidade é a construção de condomínios residenciais fechados, ou seja, condomínios de forma privativa, em sua maioria cercados por uma presente vigilância 24 horas por dia, na busca por conforto e ambientes de área comum, cujo objetivo é garantir maior qualidade de vida e tranquilidade para um determinado grupo social. Nesse contexto, interessa esclarecer que:

A origem histórica dos condomínios fechados está: [...] no planejamento do pós-guerra, inicialmente (realizado) em subúrbios norte-americanos, com uma espécie de “desenvolvimento urbano de função única”, que resultou numa “atomização” da cidade e em espaços marcados pela ausência de uma vitalidade de relações sociais públicas, como aquelas encontradas nos centros urbanos. (FRÚGOLI JÚNIOR, 1995, p. 87, grifos do autor).

É visto que nos dias atuais, esse modelo de moradia é a primeira opção para muitos indivíduos. De forma geral, no Brasil, um forte impulso para que a demanda de condomínio cresça de forma exponencial é a preocupação com insegurança, aliados à fragilidade e vulnerabilidade dos indivíduos inseridos na sociedade.

De acordo com Baumann (2006), os condomínios fechados representam um isolamento e uma distância da cidade, ao levarmos em consideração a separação de pessoas consideradas inferiores do ponto de vista social. A este processo, o mesmo autor denomina de mixofobia, ou seja, uma aversão ou medo da diversidade, tendo em vista a procura de um território isolado e homogêneo como os condomínios residenciais fechados. Nesse sentido: A homogeneidade social do espaço, acentuada e reforçada pela segregação, reduz a capacidade de tolerar a diferença entre os habitantes das cidades e multiplica as ocasiões que podem dar origem a reações mixofóbicas, o que aumenta os perigos da vida urbana, tornando-a mais carregada de ansiedade, em vez de mais agradável e fácil de viver. (Ibid, p. 46).

O termo condomínio é muito amplo, no passo em que, podemos estar nos referindo desde um prédio simples de um pavimento, um sobrado, um edifício de vários andares, vários edifícios, casas térreas, e até mesmo a forma mista destes, sendo um edifício residencial e comercial. No Código Civil (Lei nº 10.406/2002) são previstas quatro espécies de condomínio: o voluntário (art. 1.314 ao art. 1.326); o necessário (art. 1.327 ao art. 1.330); o edilício (art. 1331 ao art. 1358)⁴ e o de lotes (art. 1.358-A). (BAUMANN, 2006).

O mais conhecido dos condomínios é o condomínio edilício, que é aquele em que pode haver partes com edificações de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum, nas quais são as áreas de uso comum a todos os condôminos, geralmente áreas de lazer e bem estar. As partes exclusivas, ou seja, as partes privativas são denominadas unidades autônomas (MEZZARI, 2020, p. 23).

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 copropriedade sobre partes comuns” (LOPES, 2006, p. 23).

O condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de áreas de propriedade particular autônomas e áreas comuns titularizadas por mais de um coproprietário. Isto posto, é a forma como é tratado pelo Código Civil; o conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns, englobando, portanto, tanto os condomínios verticais (de prédios), quanto os horizontais (de casas). O Condomínio edilício (art. 1331 a 1358) se diferencia do condomínio comum (art. 1314 a 1330), pois naqueles há partes comuns e partes exclusivas, ao passo que o condomínio comum existe multiproprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações.⁵

⁴ Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou

⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. IV. p. 59.

O segundo modelo de condomínio muito aderido pelo Brasil é o condomínio de Lotes, no qual refere-se a um modelo atual e alternativo de organização do espaço urbano, onde a construtora disponibiliza lotes aptos a serem construídos, formando assim um condomínio (PINTO, 2017). A Lei nº 13.465, de 2017, tratou do condomínio de lotes nos art. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A⁶, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes (BRASIL, 2002).

O condomínio de lotes institucionaliza uma prática comum no mercado, que é a venda de terrenos não edificados, para posterior constituição de condomínio edilício. Dentre as vantagens do condomínio de lotes, ele permite que os terrenos tenham uma identidade registral própria, a qual não se confunde nem com a projeção vertical da edificação, nem com o terreno inteiro do condomínio.

Deste modo, no lugar de uma “parte do terreno reservada como de utilização exclusiva” dos titulares da edificação, se tem uma unidade autônoma constituída pelo lote, com matrícula própria. Assim, sobre o mesmo poderá ser constituído, inclusive, um condomínio edilício, com áreas de uso comum exclusivas, distintas das áreas de uso comum do condomínio de lotes.

A Lei nº 6.766, de 1979, em seu art. 2º § 7º, introduzido pela Lei nº 13.465, de 2017, limita-se a facultar a agregação de lotes em condomínio de lotes, conforme se infere do texto da Lei em pauta: “O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes” (BRASIL, 1979, Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>).

Todavia, acerca do loteamento fechado, não há, no ordenamento jurídico nacional, regra específica que o discipline. No entanto, apesar de não existir regulamentação legal, é uma forma cada vez mais presente no cenário brasileiro, que surge com o intuito de fornecer segurança e bem-estar para os moradores de um logradouro específico e contínuo. Ou seja, os logradouros têm seu uso concedido a uma associação de moradores, na qual procura controlar o acesso ao condomínio e realiza cobrança de “taxas” para conservação, manutenção e prestação de serviços de interesse comum, como segurança privada, coleta de lixo e paisagismo (PINTO, 2017). Não se trata de um condomínio porque os lotes são unidades imobiliárias

⁶ Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

independentes, que não estão associados a frações ideais da gleba original ou a equipamentos de uso comum dos condôminos.⁷

Grau (1986 apud FREITAS, 1998) classifica os condomínios fechados como: 29 Condomínio fechado: o direito coletivo... Unoesc & Ciência – ACSA, Joaçaba, v. 2, n. 1, p. 27-36, jan./jun. 2011 [...] uma indisfarçável forma de escapar às exigências da Lei 6.766/79, na medida em que sua instituição não se dá em razão de iniciativa de incorporação imobiliária regida pela Lei 4.591/64, porque o empreendedor não assume a obrigação de neles edificar as casas, como preceitua o art. 8º desse diploma. E arremata o jurista que as chamadas áreas de passagem comum desses condomínios fechados “não podem ser cercadas ou bloqueadas, de modo que impeça o seu uso normal por qualquer pessoa, evitando-se o acesso a quem quer que seja ao ‘condomínio’.”

Sendo assim, essa espécie de empreendimento é concebida em desacordo com a legislação vigente, ignorando normas civis e urbanísticas. No mesmo sentido, de acordo com o pensamento de João Pedro Lamana Paiva:

[...].com o intuito de favorecer na prática a privatização do uso das áreas públicas oriundas do processo de loteamento, como ruas, áreas verdes, áreas destinadas à praça e a equipamentos comunitários, outrora destinados, em sua origem, ao uso coletivo [...] (PAIVA, 2008).

Estabelecidas as diferenças entre os modelos de condomínios predominantes no Brasil, diante todas as mudanças e inovações em relação aos condomínios, é de suma importância mencionar o papel da função social do condômino, que nasce com a instauração dos condomínios no dia a dia das pessoas.

Trata-se de uma garantia constitucional, que deve ser respeitada, colocando em primeiro lugar a saúde, sossego e segurança da coletividade, prevalecendo o direito coletivo em prol do individual, uma vez que acaba servindo como uma direção no correto uso da propriedade exclusiva, e sua utilização condicionada à observação de sua função social.

Para garantia do funcionamento do condomínio, os proprietários das unidades de uso exclusivo de um edifício estão obrigados a contribuir para o pagamento das despesas necessárias causadas pela administração e pela prestação de serviços comuns, essenciais a existência, segurança, e conservação dos bens condominiais, de conformidade com a proporção de suas frações ideais, ou na forma estabelecida na Convenção de Condomínio. (SANTOS, 2022, Disponível em: <<https://irib.org.br/obras/as-despesas-comuns-e-a-garantia-de-funcionamento>>).

⁷ <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/534110/TD243.pdf?sequence=1>

Para regulamentação da função social do condomínio e uma boa convivência entre os moradores, necessita-se de existência de direitos e deveres dos condôminos, a fim de garantir direitos e reforçar os deveres dos condôminos e demais frequentadores, de modo transparente, justo e organizado. Deste modo, a condição àqueles moradores do condomínio citados anteriormente é denominada de condômino, e é conferida nos termos do Código Civil para todo aquele que estiver numa relação jurídica em um dos quatro modelos de condomínio previstos na lei, sendo proprietário, coproprietário ou até mesmo locatário do imóvel em questão. (BRASIL, 2002)⁸.

Portanto, as referidas obrigações surgem sempre em decorrência da existência de algum direito real, e não devem ser confundidas com o mesmo, uma vez que são concebidas como um direito advindo 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. 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.

Essas situações de inadimplência acarretam, por óbvio, 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.

2 OBRIGAÇÕES PROPTER REM

Há um provérbio jurídico que menciona que “o condomínio é a mãe dos conflitos” (*communio est mater rixarum*⁹). E não há questão mais propícia a gerar conflitos em um condomínio seja a espécie que for, que a problemática das despesas

⁸ 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.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

⁹ SANFILIPPO, Cesare. *Instituzioni Di Diritto Romano*. 10. ed. Soveria Mannelli: Rubbettino editore, 2002, p. 201. nº 138.

condominiais, ou sendo mais específico, o problema advindo da inadimplência acerca das cotas condominiais. Este assunto, vem a ser um litígio frequente frente ao judiciário brasileiro dentro da temática da copropriedade.

Não se trata, no entanto, de um conflito cuja importância decorra apenas de fatores quantitativos. Na realidade, poucos fatores se tornam tão prejudiciais ao funcionamento de um condomínio quanto a falta de pagamento das contribuições periódicas, que além de implicar uma negativa de saldo no caixa, em alguns casos, poderá privar o condomínio de obter os recursos necessários à segurança e à manutenção da coisa comum.

A inadimplência é um instituto que acaba comprometendo a igualdade de tratamento entre os coproprietários. Em um condomínio há a comunhão de interesses, ou seja, os diferentes proprietários estão unidos em prol de um bem estar comum, a manutenção da coisa comum e dos serviços que a provém. A isonomia exige uma distribuição paritárias dos bônus e dos ônus da copropriedade; das benesses geradas e dos custos que dela advém.

O inadimplemento das obrigações condominiais é, assim, especialmente pernicioso para a harmonia da comunhão na medida em que onera desigualmente os demais proprietários, que arcarão com os gastos do condômino inadimplente, rompendo o delicado equilíbrio que deve pairar sobre suas relações, conforme art. 1.337 do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Com o advento do Código Civil de 2002, cuja vigência iniciou-se em 2003, esta questão passou a ser regulamentada de forma completa, contemplando também os direitos e deveres dos condôminos, além da competência das assembleias condominiais e dos síndicos. 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 1, que estabelece que cada condômino concorrerá com a cota que lhe couber para o custeio, calculada com base no valor de sua propriedade.

Para o bom funcionamento do Condomínio, a lei determina que em forma de assembleia seja eleito um síndico, ou um subsíndico, para responder na ausência do primeiro, que representará o condomínio. E este emitirá a vontade em nome dos demais, entre diversas atribuições, tais como a de cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar multas devidas. (BRASIL Código Civil, art. 1.348, VII, 2002).

Essa cobrança das contribuições acarretam uma obrigação de pagar, de contribuir. No entendimento de Cassettari (2018, p. 142): “As obrigações *propter rem* são aquelas que nascem independentemente da vontade do devedor, por ser ele titular de um direito real, motivo pelo qual elas seguem e recaem sobre a coisa”. Ou seja, a obrigação *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).

Em resumo, os direitos reais têm caráter permanente, uma vez que ligados à propriedade; já os direitos pessoais, estes têm caráter transitório, devido a liberdade de contratação entre as partes da relação jurídica. A obrigação *propter rem* significa em poucas palavras “por causa da coisa” ou “obrigação que segue a coisa”, de forma que esta segue o a coisa independente de quem detenha a propriedade desta, sendo assim, o débito é referente ao imóvel.

“Quem quer que seja proprietário da coisa, ou titular de outro direito real, é, ipso facto, devedor da prestação. A obrigação está vinculada à coisa”. (GOMES, 2008 apud RIZZARDO, 2017, p. 279), independente de quem for o proprietário do imóvel. E com essa afirmação pode-se imaginar os motivos de estarem se instaurando inúmeras demandas no judiciário brasileiro acerca de quem responderá por tais débitos referentes a unidade autônoma, podendo ser o atual proprietário, o promitente comprador ou até mesmo o locatário.

Com as alterações que foram realizadas no Código de Processo Civil de 2015, a natureza de título executivo extrajudicial dada às cotas condominiais, passaram a ser ajuizadas através de ações de execução. Antigamente, eram realizadas através de uma ação de cobrança (conhecimento) na vigência do CPC/73, tornando então mais prático e ágil o ajuizamento de cobrança de tais títulos.

A criação de um título executivo judicial por meio de processo de conhecimento quando já existe título executivo extrajudicial em favor do autor demanda um trabalho jurisdicional inútil, ocupando o Poder Judiciário com um processo que não precisaria existir para tutelar o interesse da parte. A questão, portanto, não diz respeito à vontade do autor e à ausência de prejuízo ao réu, mas à perda de tempo, dinheiro e energia exigida do Poder Judiciário para criar um título executivo judicial reconhecendo uma obrigação já consagrada em título executivo extrajudicial. Trata-se de um verdadeiro atentado ao princípio da economia processual sob seu aspecto macroscópico, permitindo-se um processo inútil por vontade das partes em detrimento do interesse público de se obterem mais resultados com menor atividade jurisdicional. (NEVES, 2016, p. 1.784).

Na ação de título executivo extrajudicial se discute apenas o título referente às contribuições ordinárias e extraordinárias para com o condomínio, sendo o título executivo o próprio boleto referente à cota condominial inadimplida pelo condômino, enviado mês a mês. Assim, o mecanismo de defesa ao devedor será os embargos à execução, onde poderá alegar ou discutir sobre a exigibilidade do título.

Nestas execuções, a prioridade deverá ser dada para a penhora em dinheiro, provinda das contas do devedor, sendo a maneira menos onerosa para o devedor arcar com tais débitos. No entanto, há uma discussão acerca da penhorabilidade do imóvel para quitação do débito. O CPC/2015 dispõe um rol de bens que não são penhoráveis; em outras palavras, são bens que não são passíveis de alienação e conversão do bem em valor econômico, que não pode ser atingido pela dívida do proprietário, o que, na concepção de Caio Mario da Silva Pereira, é inconveniente, haja vista que a impenhorabilidade de determinados bens pode frustrar algumas execuções:

Impenhorabilidade importa em estabelecer que o bem gravado não pode ser objeto de penhora por dívidas contraídas pelo seu titular. Embora juridicamente fundamentada, esta cláusula é socialmente inconveniente, pela sua percussão nos direitos de terceiros. Questão controversa, e objeto de vivas polêmicas, foi se a inalienabilidade implica necessariamente a impenhorabilidade. Num e noutro sentido alinham-se juristas de todos os portes, com boa sorte de argumentos, salientando-se que, se o proprietário do bem gravado não o puder transferir por ato próprio (porém lhe for permitido contrair dívidas pelas quais responda ele independentemente do gravame), fácil será burlar a restrição. A matéria tem sido debatida pelos nossos civilistas, seja em comentário à lei, seja em obra de exposição sistemática. (PEREIRA, 2017, p. 109).

A impenhorabilidade do bem de família é regida pela Lei 8.009/90 e sua função é exatamente essa: proteger o imóvel residencial da entidade familiar, de forma que o

imóvel não responda pela dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária, ou de outra natureza contraída pelos cônjuges ou pelos pais, ou pelos filhos que sejam proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei, disposto em artigo 1º (BRASIL, 1990).

Apesar da referida lei proteger os imóveis com caráter de bem familiar para que estes não respondam por dívidas, vale observar que há uma questão que causa muita divergência e é o principal problema para os condôminos devedores, uma vez que diante de situações financeiras instáveis, as cotas condominiais passam a ser segundo plano para muitos, que muitas vezes não possuem o conhecimento de que o seu patrimônio, moradia, sua casa, poderá responder por sua dívida.

Quando se trata de dívida de condominial, diante de sua natureza e sua função social, o imóvel que gerou os débitos não é classificado e favorecido como os bens de família, questão que, apesar de ser pacificada, poucas pessoas possuem ciência das consequências desta dívida. Ainda que o fator da dívida não seja devido ao inadimplemento de cotas condominiais, é aplicada a mesma regra para qualquer dívida gerada pelo apartamento. Exemplo no acórdão a seguir, em que o apartamento respondia por débito anterior à posse da nova proprietária, e estava em vias de leilão. A mesma alegou que era o único bem que possuía, e a dívida era anterior à sua posse, de modo que a unidade não poderia ser leiloado:

[...] PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV. 1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual. 2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem*, e por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou seja, titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior a aquisição do imóvel. 3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para a satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. 4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV). 6. Recurso especial não provido. (STJ – Resp: 1473484 RS 2014/0185636-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 21/06/2018, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/08/2018). (grifo nosso).

Diante das razões expostas acima, pode-se concluir que a responsabilidade do pagamento das dívidas poderá vir a recair sobre a penhora do imóvel objeto de origem da dívida, em razão do seu caráter *propter rem*. A incumbência atribuída a esse conceito sempre foi muito específica e clara: o caráter *propter rem* tem o propósito de favorecer o condomínio, viabilizando a cobrança da dívida. Sob este ponto, a falta de delimitação estrutural conferiu grande margem de atuação à jurisprudência, que pode instituir, a partir do conceito impreciso de obrigação *propter rem*, outros preceitos favoráveis ao condomínio.

No caso das obrigações condominiais, a principal ameaça para o condomínio está na alienação do imóvel pelo devedor. Se não fosse pelo caráter *propter rem*, o condômino poderia dificultar a cobrança das contribuições em atraso, bastando que ele vendesse seu imóvel. Numa hipótese mais extrema, o devedor poderia simplesmente desaparecer do alcance do condomínio após receber o preço. E em tese, essa estratégia não viria a prejudicar quem adquiriu o bem, uma vez que ele não responderia pelas dívidas deixadas em pelo devedor e antigo proprietário.

A simples venda do bem também traria um segundo problema para o condomínio, relacionado à penhora do imóvel do devedor. O imóvel do condômino devedor representa um bem de alto valor e razoável liquidez, e isto explica o porquê de ser o alvo preferencial dos condomínios no momento da execução da dívida. Em outras palavras, a alienação se tornaria um meio fácil para salvaguardar o imóvel, ao privar o condomínio da possibilidade de penhora-lo, sendo uma manobra tentadora para evitar o egresso do bem.

Em razão disto, O Supremo Tribunal de Justiça vem decidindo e manifestando acerca de quem deverá representar e responder por estas obrigações, na qual verificar-se a em breve.

3 RESPONSABILIDADE NAS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM* DE ACORDO COM JULGADOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inicialmente, cumpre esclarecer que a pesquisa jurisprudencial fora realizada no site do Superior Tribunal de Justiça, a qual deteve-se em quatro situações específicas de acórdãos publicados. O critério de pesquisa de jurisprudência utilizado foram as palavras “Obrigações *Propter Rem*”, “Condomínio” e “Despesas Condominiais”. Como resultados, foram encontrados 435 acórdãos. Ato contínuo,

analisou-se a fundamentação de quatro dessas decisões, onde se pretendeu verificar como o Tribunal está decidindo acerca de situações específicas. Após essa análise preliminar, serão analisadas quatro situações que foram julgadas por este, e que serviram de embasamento para a pesquisa do presente artigo.

O entendimento jurisprudencial é pacífico ao entender que as obrigações condominiais, por sua natureza *propter rem* são um meio eficaz encontrado pelo legislador e pelos tribunais para evitar que a alienação do imóvel seja utilizada de forma oportunista pelo devedor. Na maioria dos julgados analisados pode-se perceber que apesar de lamentável a situação financeira do devedor, este motivo não serve para que deixe de honrar com os débitos condominiais.

Nesta esteira, conceitua Gomes que “*propter rem*” é o novo titular assumir a obrigação: “Quem quer que seja proprietário da coisa, ou titular de outro direito real, é, ipso facto, devedor da prestação. A obrigação está vinculada à coisa”. (GOMES, 2008 apud RIZZARDO; 2017, p. 279).

É muito comum que alguns condôminos já adquiram a unidade autônoma com débitos anteriores sem conhecimento da existência destes, e acabam por ser responsabilizados por estas. Essa responsabilização se faz necessária para que o bem seja resguardado, afinal, seja quem for o proprietário, devido à natureza do bem, este responde por seus débitos, conforme aludido por Moraes:

Ora, assim, é bom alvitre que aquele que vier a adquirir uma unidade condominial tenha o cuidado de verificar a existência de débitos anteriores, existência de multas, já que o adquirente da unidade condominial responde pelos débitos anteriores relativos ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. (MELLO, 2012).

Na mesma esteira, é afirmado por Tartuce que o novo adquirente responde pelas dívidas anteriores à aquisição: “[...] a obrigação do proprietário de pagar as despesas de condomínio, o que pode ser retirado do art. 1.345 do atual Código Civil, pelo qual o proprietário da unidade condominial em edifícios responde pelas dívidas anteriores que gravam a coisa”. (TARTUCE, 2019, p. 51).

No entendimento do Supremo Tribunal Federal:

EMENTA
PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. COBRANÇA.

POSSUIDOR DO IMÓVEL. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
2. O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário (REsp n. 1.119.090/DF).
3. Agravo regimental desprovido.

Pode-se perceber que o entendimento do Supremo Tribunal Federal parte da premissa em que, para fins de comprovação da titularidade do bem imóvel, será necessário que haja a venda e o respectivo registro do imóvel no ofício de Registro de Imóveis da circunscrição em que se encontre, independente do adquirente ter adquirido o imóvel em condomínio com cotas em aberto antes da tradição do bem. A tão só tradição do imóvel não faz com que as dívidas não o sigam pertencendo, independente de quem o adquirir. Isto posto, se esclarece ainda que quando a natureza da obrigação é *propter rem*, o atual proprietário não poderá se eximir dos encargos anteriores, tomando para si a responsabilidade dos débitos, vez que, nas palavras de Rizzardo (2017, p. 280): “a obrigação segue a coisa e não o sujeito”.

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.

O que acontece com o condomínio de fato não é muito diferente do estabelecido por lei ou por convenção. Esta modalidade pode ser facilmente confundida com o Condomínio Edifício, pois o primeiro momento é para manutenção das propriedades; porém, no caso do Condomínio de fato é comum ocorrer nos casos de associação de moradores, onde estes cuidam da área pública de uso comum do povo.

Em razão da manutenção e sobrevivência do condomínio instaurado, os moradores pleiteiam pela cobrança de taxas condominiais, alegando a função social destas. A jurisprudência entende que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem*, isto é, seguem o bem, independente do uso e de sua titularidade. Por

sua vez, as contribuições de moradores ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda de ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem em si, mas sim com o serviço contratado, que de certa forma favorece o associado. E por este motivo, criou-se uma grande discussão acerca do entendimento no sentido de que as taxas de manutenção criadas pela associação de moradores, poderiam ou não ser impostas ao proprietário que adquire imóvel sem ser associado.

Para fundamentar o exposto acima, extrai-se acórdão do Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. MORADOR NÃO ASSOCIADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. ANUÊNCIA. AUSÊNCIA. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento no sentido da impossibilidade de as taxas instituídas por associação de moradores alcançarem quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.822.584/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 2/3/2022.)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES À EMENTA

"[...] as despesas condominiais possuem natureza 'propter rem', isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade. Por sua vez, as contribuições criadas por associações de moradores ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação como bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado".

"[...] ficou consignada a impossibilidade de anuência tácita e que, no caso da compra posterior à instituição regular da associação, a criação da obrigação dependerá de lei e de contrato e, na ausência de qualquer um deles, eventual conflito de preceitos constitucionais aplicados ao caso deve ser dirimido pelo Supremo Tribunal Federal".

A fim de solver o impasse, fora incluído o art. 36-A da Lei nº 6.766/1979¹⁰, o qual foi incluído pela Lei nº 13.465/2017, que manifesta que a lei nova não poderá

¹⁰ Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

retroagir para conferir benefícios às associações que tenham o intuito de buscar a referida cobrança, sendo possível apenas em lides existentes a partir da vigência da Lei. Sendo assim, a cobrança por parte de associação de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano antes da Lei Federal, ou antes de Lei Municipal que disciplinasse o tema discorrido era bastante polêmica. Sendo possível a cobrança apenas nos casos em que os moradores já possuíssem lotes quando entrou em vigor a Lei ou tivessem aderido expressamente ao ato constitutivo da associação.

Ainda, vale mencionar que nos casos em que o condomínio possui a ciência da tradição do imóvel, mesmo que esta não esteja devidamente registrada na matrícula do imóvel, poderá ajuizar a cobrança das referidas taxas acerca do promitente comprador e possuidor. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXONERAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. ENCARGOS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. "É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva" (AgInt no AREsp 1.015.212/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 02/08/2018). 2. Examinando as circunstâncias da causa, o Tribunal de origem reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel para fazer frente a dívidas de condomínio relativas ao próprio imóvel, porquanto o comprador do imóvel o adquire com todas as suas consequências jurídicas, inclusive as contraídas com a comunidade condominial, ressaltando, ainda, que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre os antigos proprietários do imóvel e o recorrente, ressaltando o seu direito de regresso contra o antigo proprietário, em ação própria. Incidência da Súmula 83 do STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 856.485/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 01/02/2021).

No julgado supracitado, trata-se de ação de cobrança proposta pelo condomínio em face do atual proprietário da unidade devedora, a fim de receber o pagamento pelas cotas condominiais em atraso antes da tradição do imóvel, sendo o imóvel objeto de garantia da dívida e, portanto, passível de penhora.

Não se pressupõe que a posse ou a relação jurídica deverá ser contemporânea ao vencimento das despesas condominiais, mas que efetivamente tenha o

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

condomínio conhecimento da transação imobiliária a fim de que possa demandar o promitente comprador, ainda que não tenha sido efetuado o registro imobiliário do ajuste. Assim sendo, é de ser aplicado o entendimento no sentido de que, por ser a dívida condominial obrigação *propter rem*, pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, salvaguardado o eventual direito de regresso.

Isto posto, é possível definir que, apesar da forma de cobrança das cotas condominiais ter aparentemente se transformado em um procedimento célere para que haja a efetiva entrega da tutela jurisdicional, se faz necessário verificar vários requisitos, além do que dispõe o rol dos títulos executivos extrajudiciais e a natureza da dívida aduzida pelo Código Civil, é necessário que seja verificado a quem de fato o título pertence, ainda que o dispositivo de lei e a doutrina afirmem que este não importa devido à natureza do débito.

É necessário ainda verificar se o imóvel está alienado ou consolidado, informação essa que nem sempre é disponibilizada e atualizada no registro do imóvel. Assim se faz presente, de forma prejudicial, a maneira que cada caso é entendido e julgado sobre a mesma coisa, deixando as partes inseguras com o que pode ocorrer em seu caso concreto. 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 indicada 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, deverá ser responsabilizado para discutir a questão em juízo.

Note-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais. 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional. 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse. 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. 7. Preservação da garantia do condomínio. 8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1442840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 21/08/2015.

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, independentemente de ter assumido a obrigação de pagamento das cotas condominiais no contrato (FILHO, C. E. Rubens 2005, p. 129).

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

unidade imobiliária. Portanto, sendo figura passível de cobrança dos débitos condominiais.

Isto posto, é possível analisar que, apesar da forma de cobrança das cotas condominiais ter se transformado em um procedimento executivo mais célere para que haja satisfação da pretensão dos condôminos em receber seus débitos, se faz necessário verificar vários requisitos, além do que dispõe o rol dos títulos executivos extrajudiciais e a natureza da dívida aduzida pelo Código Civil.

Faz-se extremamente necessário que seja observado a quem de fato o título pertence, ainda que o dispositivo de lei e a doutrina afirmem que estes não interfiram em razão da natureza do débito. É imprescindível verificar se o imóvel está alienado ou consolidado, e esta informação nem sempre disponibilizada e atualizada na certidão da matrícula do imóvel. Assim sendo, pode vir a ser uma forma prejudicial, a maneira que cada caso é entendido e julgado sobre a mesma coisa, deixando as partes inseguras com o que pode ocorrer em seu caso concreto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo foi desenvolvido para demonstrar a importância das obrigações *propter rem* no âmbito condominial, uma vez que é nítido o aumento significativo de propriedades na espécie condomínio. Apesar das peculiaridades entre as discussões de cada modalidade, seja no edifício, no condomínio de fato, ou nos loteamentos, em todos há a função social, instituto este que rege pelo bom funcionamento do condomínio e sua manutenção. Ao início demonstrou-se os direitos, as especificidades do condomínio, a natureza de sua cobrança e a importância de que todos os condôminos mantenham suas contribuições em dia para que não reste prejudicado o condomínio.

Após a realização de uma análise prévia sobre condomínio e sua função social, fora percorrido sobre um ponto essencial para o presente trabalho, as obrigações *propter rem*. Desse modo, com o advento da classificação de título executivo extrajudicial, promulgada pelo Código de Processo Civil de 2015, o encaixe dos encargos condominiais como obrigação *propter rem* implicara no foco do bem imóvel como alvo de eventual processo de execução, uma vez que, em caso de inadimplência, o bem deverá suportar a dívida vinculada à sua existência por se tratar de obrigação *propter rem*.

Assim, considerando que as despesas condominiais se encaixam como obrigação *propter rem*, mesmo que *sui generis*, constata-se foi possível investigar de forma sucinta situações acerca de legitimidade para figurar no polo passivo de uma ação de execução. De início, ao apreciar a legitimidade do promitente comprador para figurar 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 até mesmo por intermédio da possibilidade de sua qualificação como condômino, o que implicaria a viabilidade de cobrança da dívida pela sua beneficiação imediata na posse do bem que anteriormente era ocupada pelo promitente vendedor.

Pode-se concluir que a cobrança de taxas nos condomínios de fato é inconstitucional antes da vigência de Lei Federal, ou antes de Lei Municipal que disciplinasse o tema discorrido. Sendo possível realizar a cobrança apenas nos casos em que os moradores já possuísem lotes quando entrou em vigor a Lei nº 13.465, de 2017, ou que tivessem aderido expressamente ao ato constitutivo da associação.

Por fim, as divergências nas decisões judiciais acerca do explanado pelo Código Civil e pelo Código de Processo Civil, de modo que, se observadas todas as considerações dos doutrinadores e da legislação, a decisão no final se sobressai pelo entendimento benéfico ao condomínio, assegurando o direito de regresso àqueles prejudicados.

REFERÊNCIAS

BRANDÃO, Tom Alexandre. **Contribuição ao estudo das obrigações propter rem e institutos correlatos**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 2 nov. 2022.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em: 22 set. 2022.

_____. **Lei nº 6.766, 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022].

Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 23 set. 2022.

_____. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990.** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8009.htm>. Acesso em: 18 set. 2022.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o código civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 12 out. 2022.

_____, Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial n. 856.485, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, rela. Min. RAUL ARAÚJO, Rio de Janeiro, RJ, julgado em 7 de dezembro de 2020, **Diário da Justiça eletrônico**, de 1º de fevereiro de 2021. (STJ, 2021).

_____, Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial n. 1.822.584, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, rela. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, São Paulo, SP, julgado em 21 de fevereiro de 2022, **Diário da Justiça eletrônico**, de 2 de março de 2022. (STJ, 2022).

_____, Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial n. 1442840/PR, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, rela. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, PR, julgado em 6 de agosto de 2015, **Diário da Justiça eletrônico**, de 21 de agosto de 2015. (STJ, 2015).

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Curso de direito processual civil:** introdução ao direito processual civil e processo de conhecimento. 13. ed. São Paulo: JusPodivm, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 4.

_____. **Curso de direito civil brasileiro:** teoria geral das obrigações. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 2.

FRÚGOLI JÚNIOR., Heitor. **São Paulo:** espaços públicos e interação social. São Paulo: SESC, 1995.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008.

_____. **Obrigações.** 13. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. v. 5.

_____. **Direito civil brasileiro:** teoria geral das obrigações. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 2.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Curso de direito processual civil: Execução, processo de execução nos tribunais e meios de impugnação das decisões**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 3.

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.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio: doutrina, legislação, jurisprudência, peças processuais: modelos**. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado. 2012.

_____. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro. Maria Augusta Delgado. 2017.

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

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

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

PINTO, Victor Carvalho. **Condomínio de lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano**. Brasília: Senado Federal, Núcleo de Estudos e Pesquisas, 2017. 18 p. (Texto para Discussão, 243).

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro. Forense. 2017.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **As despesas comuns e a garantia de funcionamento**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Disponível em: <<https://irib.org.br/obras/as-despesas-comuns-e-a-garantia-de-funcionamento>>. Acesso em: 5 out. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. v. 4.

_____. **Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil**. 9. ed. São Paulo: Método, 2014. v. 2.

_____. **Manual de direito civil**. 8. ed. rev, atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

VIEIRA, Brenda. Introdução ao direito das coisas. Artigo. **Jus**, 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/41012/introducao-ao-direito-das-coisas>>. Acesso em: 25 out. 2022.