



UnB

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Faculdade de Direito

Guilherme Carvalho Stefani

**RESPONSABILIDADE POR COTAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL CUJA VENDA
NÃO FOI LEVADA A REGISTRO:**

Análise do Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça

Brasília

2017

Guilherme Carvalho Stefani

**RESPONSABILIDADE POR COTAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL CUJA VENDA
NÃO FOI LEVADA A REGISTRO:**

Análise do Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade de Brasília como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Dra. Maricé Giannico

Brasília

2017

Guilherme Carvalho Stefani

**RESPONSABILIDADE POR COTAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL CUJA VENDA
NÃO FOI LEVADA A REGISTRO:**

Análise do Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça

Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Faculdade de Direito da
Universidade de Brasília como requisito
parcial para obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Dra. Maricí Giannico

Apresentado em 04 de dezembro de 2017

BANCA EXAMINADORA

Professora Dra. Maricí Giannico

Professor Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima

Professora Dra. Ana de Oliveira Frazão

Mestrando Henrique Félix de Souza Machado

Dedico aos pagadores de tributos de todo o Brasil, que pagaram o meu curso de graduação.

RESUMO

Este trabalho visa a analisar as teses firmadas pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, que trata da responsabilidade por cotas condominiais de imóvel de condomínio edilício cuja promessa de compra e venda não foi levada a registro (Tema 886). Expõe um breve histórico da jurisprudência do tema e revisa os principais conceitos e elementos do direito civil envolvidos como propriedade, posse, condomínio edilício, obrigações reais, cotas condominiais, compromisso de compra e venda, registros públicos e legitimação registral. Verifica também as consequências de se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor em diferentes situações fáticas sob pontos de vista civis, processuais, empresariais, consumeristas e tributários; aferindo se esse afastamento e as possibilidades de adjudicação do imóvel pelo condomínio geram algum tipo de incentivo nas transações imobiliárias. Por fim, faz uma breve discussão sobre segurança jurídica e possibilidades de superação dos julgados proferidos sob o rito dos Repetitivos; além de trazer uma apreciação crítica e propositiva quanto às vantagens e desvantagens das teses materiais firmadas.

Palavras-chave: condomínio edilício, cota condominial, contribuição condominial, promessa de compra e venda, registro imobiliário, precedente obrigatório.

ABSTRACT

This work aims at analyzing the theses signed by the Brazilian Superior Court of Justice in the judgment of the Special Appeal nº 1.345.331/RS, which deals with liability for condominium expenses of a property in condominium whose contract of promise of purchase and sale was not officially registered (Topic 886). It exposes a brief history of the precedents on the subject and revises the main concepts and elements of the civil law involved such as property, possession, condominium, real obligations, condominium expenses, purchase and sale commitment, public registries and registral legitimacy. It also notes the consequences of putting away the passive legitimacy of the vendor in different factual situations from civil, procedural, business, consumer and tax points of view; assessing whether this putting away and the possibilities of awarding the property by the condominium generate some kind of incentive in real estate transactions. Lastly, it makes a brief discussion about legal certainty and possibilities of overcoming those judged given under the rite of Repetitive; in addition to bringing a critical and propositive assessment of the advantages and disadvantages of the signed theses.

Key words: condominium, condominium expenses, promise of purchase and sale, real estate registration, mandatory precedent.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AgInt - Agravo Interno

AREsp - Agravo em Recurso Especial

CC - Código Civil – Lei nº 10.406/2002

CF - Constituição Federal de 1988

CJF - Conselho da Justiça Federal

CPC - Código de Processo Civil - Lei nº 13.105/2015

CPC/15 - *idem*

CPC/73 - Lei nº 5.869/1973

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

CTN - Código Tributário Nacional - Lei nº 5.172/1966

IR - Imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza

ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis

LINDB - Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - Decreto-Lei nº 4.657/1942

LRP - Lei de Registros Públicos - Lei nº 6.015/1973

RE - Recurso Extraordinário

REsp - Recurso Especial

STF - Supremo Tribunal Federal

STJ - Superior Tribunal de Justiça

Súmula (número) - Enunciado de Súmula nº (número)

TJDFT - Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 Breve histórico jurisprudencial	9
1.2 Teses firmadas	10
2 ELEMENTOS DE DIREITO CIVIL ENVOLVIDOS	12
2.1 Posse e propriedade	12
2.2 O condomínio edilício.....	15
2.3 Os privilégios do crédito decorrente de cotas condominiais	17
2.4 Cota condominial como obrigação <i>propter rem</i> (em razão da coisa)	20
2.5 O compromisso de compra e venda	21
2.6 Registros públicos e legitimação registral	22
2.7 A personalidade jurídica do condomínio edilício	26
3 INCENTIVOS OBRIGACIONAIS PROMOVIDOS PELAS TESES	30
3.1 A incorporação imobiliária.....	30
3.2 Trespasse de estabelecimento empresarial.....	35
3.3 Os condomínios edifícios irregulares	37
3.4 Disciplina de condomínios na Lei nº 13.465/2017.....	43
3.5 Despesas com o registro de compra e venda.....	45
4 ASPECTOS PROCESSUAIS	47
4.1 Capacidade do condomínio para atuar em juízo e adjudicar	47
4.2 Prova dos requisitos do item “c”	49
4.3 Os recursos repetitivos e o sistema de precedentes brasileiro	51
5 CONCLUSÃO	54
REFERÊNCIAS	55

1 INTRODUÇÃO

A figura do condomínio edilício passou a ter uma disciplina detalhada no ordenamento jurídico brasileiro com a Lei nº 4.591/1964, que disciplina também as incorporações imobiliárias. Posteriormente, a matéria foi regulada por completo no Código Civil de 2002 em seus arts. 1.331 e seguintes, tendo-se por revogada a disciplina de condomínios edilícios da Lei nº 4.591/1964 segundo parte da doutrina¹, já que uma lei posterior regulou inteiramente matéria de que tratava lei anterior (art. 2º, §1º da LINDB). No entanto, não é consenso ter havido revogação e dispositivos da lei seguem sendo aplicados pelo Poder Judiciário para os condomínios.

O condomínio edilício é o regime jurídico de propriedade em que um bem imóvel contém ao mesmo tempo unidades autônomas que podem ser exclusivas de um só proprietário e áreas comuns indivisíveis que ficarão, necessariamente, em regime de condomínio com frações ideais distribuídas entre os titulares das unidades autônomas.

A lei impõe (CC, art. 1.336, I) que os condôminos de condomínio edilício contribuam para suas despesas ordinárias e extraordinárias na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção de condomínio. Não poderia ser diferente, na medida em que o titular de unidade autônoma irá necessariamente se beneficiar de serviços como limpeza e conservação dos corredores e vias ou de vigilância em sua entrada.

A ferramenta Jurisprudência em Teses do STJ, em edição com o tema Registros públicos (nº 80, publicada em 03/05/2017), trouxe em seu item 14 a seguinte tese, extraída de precedentes da corte (grifo nosso):

“O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro da promessa de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, podendo a responsabilidade pelas despesas recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, a depender do caso concreto”

A situação delineada na tese e analisada nos julgados envolve diferentes variáveis que, dependendo de como se apresentem no caso concreto, poderão impactar ou não a maneira como esta é aplicada. Por ter uma redação sucinta, o

¹ TARTUCE, Flávio. Do condomínio. In: _____. *Direito civil, v. 4: Direito das coisas*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 179.

enunciado não prevê exhaustivamente todas e cada uma das variáveis que, diante de omissões legais, poderão bater às portas do Poder Judiciário.

Uma das discussões centrais é quanta força devem ter as informações constantes do registro público imobiliário quando estas divergirem da relação jurídica material de posse que se estabelece com o imóvel. Além disso, cabe analisar se a aplicação da tese gera incentivos obrigacionais diferenciados diante de certas variáveis fáticas – interfaces com a atividade empresarial, irregularidade do condomínio ou incidência de tributos, por exemplo – e, havendo, qual a extensão desses incentivos.

Ainda, há aspectos processuais que merecem destaque, como a capacidade do condomínio edilício para atuar em juízo e adjudicar bem imóvel, o procedimento probatório dos requisitos que as teses trazem para afastar a legitimidade do vendedor, e se o sistema de Repetitivos como precedentes obrigatórios do CPC/15 tende a aumentar a segurança jurídica em relação ao procedimento uniformizador de jurisprudência que havia no CPC/73 – que foi o rito que gerou as teses em análise.

São objeto de análise do trabalho as teses fixadas quando do julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, sendo necessário apresentá-las para delimitar o ponto de partida. Um breve histórico da jurisprudência do STJ na matéria auxilia a compreensão de como e por que essas teses foram o produto final do julgamento.

1.1 Breve histórico jurisprudencial

O reconhecimento da legitimidade passiva do promissário-comprador por cotas condominiais, quando da alienação de unidade de condomínio edilício por promessa de compra e venda não registrada, é antigo e consolidado na jurisprudência do STJ, havendo acórdãos² dos anos de 1994 e 2002 que reconheceram essa possibilidade. Mesmo ausente a transferência formal de propriedade ao comprador, os julgados privilegiam a relação material com o imóvel, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991.

As decisões da corte superior caminharam para reconhecer de maneira expressa que, além de haver responsabilidade do promissário-comprador pelas cotas, o promitente-vendedor não responderá por elas em certas hipóteses, como

² REsp nº 40.263/RJ, DJ 12/09/1994; e REsp nº 435.349/DF, DJ 21/10/2002.

consignado pelo voto-condutor de acórdão³ proferido em 2008 pela 3ª Turma: *Ressalte-se que é entendimento assente neste Superior Tribunal de Justiça a prescindibilidade do registro da compra e venda para desvincular o promitente vendedor da obrigação quanto às contas condominiais*. Já naquela ocasião, o relator aplicou a Súmula 83⁴ do STJ para justificar o entendimento.

Finalmente, julgados de anos mais recentes⁵ passaram a mencionar a ciência inequívoca da transação pelo condomínio como obrigatória para o afastamento da cobrança de cotas ao promitente-vendedor. Verificando a multiplicidade de demandas que continuavam chegando ao STJ com questionamento e substrato fático semelhantes, o relator do REsp nº 1.345.331/RS, min. Luis Felipe Salomão, em despacho publicado no dia 23/09/2014, afetou o processo para julgamento sob o rito uniformizador de jurisprudência do art. 543-C do CPC/73.

1.2 Teses firmadas

Em edição com o tema Registros públicos (nº 80, publicada em 03/05/2017), a ferramenta Jurisprudência em Teses do STJ trouxe em seu item 14 um conjunto de julgados representativos de controvérsia (Tema 886), incluindo o REsp nº 1.345.331/RS, julgado pela 2ª Seção da corte sob rito uniformizador de jurisprudência em sessão do dia 08/04/2015. As teses firmadas foram, segundo extraído da ementa do julgado:

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:
 - a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.
 - b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.
 - c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

³ AgRg no Ag nº 660.515/RJ, DJe 23/09/2008.

⁴ Súmula 83 - Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

⁵ AgRg no REsp nº 1.323.646/RS, DJe 20/11/2012; AgRg nos EDcl no REsp nº 982.428/MG, DJe 27/02/2013; AgRg no AREsp nº 208.113/SP, DJe 13/02/2014.

As situações fáticas que geraram a escolha jurisdicional expressa nas teses envolvem diferentes elementos do direito civil, sendo os principais a proteção ao crédito do condomínio em relação a seus condôminos, a legitimação registral e a materialidade da posse. Por envolver segurança de expectativas em transação de bens escassos (imóveis), a decisão tem o potencial de gerar incentivos ou desincentivos à venda de unidades de condomínio edilício no mercado imobiliário, incluindo aquelas que têm relação com a atividade empresarial.

Por ter sido proferido na vigência do CPC/73, e portanto disciplinado por seu art. 543-C, esse tipo de julgamento não contava à época com a denominação legal de “recurso repetitivo” trazida pelo CPC/15 – o procedimento era denominado incidente uniformizador de jurisprudência. Ainda assim, por serem procedimentos semelhantes com objetivos semelhantes, e buscando alinhar-se à linguagem do CPC/15, o termo “Repetitivo” será usado em referências ao REsp nº 1.345.331/RS.

2 ELEMENTOS DE DIREITO CIVIL ENVOLVIDOS

O tipo de transação tratada no Tema 886, bem como a relação jurídica entre condomínio e condôminos, são fenômenos típicos da disciplina do direito civil, que trata das relações entre as pessoas particulares. A revisão dos principais elementos desse microsistema jurídico especializado⁶ que estejam envolvidos com o substrato fático das teses auxiliará a compreensão do que pode estar em jogo com sua aplicação.

2.1 Posse e propriedade

Invertendo a ordem como se apresentam na codificação civil, trataremos primeiro do conceito de propriedade e só então do de posse, já que aquele o precede na lógica das teses analisadas.

A propriedade como instituto privado decorre da noção distintiva de “meu” e “seu” que todas as culturas humanas sempre carregaram⁷ e seu conceito moderno delimita, quanto aos bens corpóreos escassos, a relação mais ampla, duradoura e inoponível que pessoas podem estabelecer com coisas (ressalvados, no ordenamento pátrio, os casos de propriedade resolúvel – CC, arts. 1.359 e 1.360).

O formalismo de que se reveste a disciplina e registro da propriedade imobiliária, que será tratado com mais detalhes no tópico que fala de registros públicos e legitimação registral, decorre da necessidade de previsibilidade quanto à organização do espaço entre as pessoas. O instituto visa inclusive a prevenir situações de disputa violenta, nas palavras de Hernando de Soto: *“Diferentemente dos tigres e lobos, que arreganham os dentes para proteger os seus territórios, o homem, fisicamente um animal mais fraco, usou sua mente para criar um ambiente legal – a propriedade – para proteger o seu território.”*

O Código Civil disciplina a propriedade não a descrevendo, mas enumerando no art. 1.228 os poderes de quem é proprietário⁸: usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a detenha. A disposição da coisa – aliená-la, transferindo-a ao domínio de outrem de imediato ou sob termo ou condição – é faculdade abrangida exclusivamente pelos direitos reais de propriedade, superfície e laje.

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Introdução ao direito civil. In:_____. *Curso de Direito Civil, v. 1: Parte geral e LINDB* – 13. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 17.

⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Breve histórico da propriedade. In:_____. *Curso de Direito Civil, v. 5: Reais* – 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 211.

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. Da propriedade em geral. In:_____. *Direito Civil brasileiro, v. 5: direito das coisas* – 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 228.

A disposição onerosa – aquela que supõe uma contraprestação para a transferência do domínio – é facultada somente a proprietário e a titular de laje, não podendo o superficiário alienar onerosamente seu direito real. Assim, fica excluído desta análise o direito de superfície, já que a operação tratada nas teses do STJ é de compra e venda (contrato oneroso) de unidade imobiliária. Sob esse critério, restam a laje e a propriedade como modalidades de direito real em que a alienação onerosa da coisa é possível.

O direito real de laje foi introduzido no ordenamento pátrio por meio de modificações ao Código Civil. Foi instituído primeiro pela Medida Provisória nº 759 em dezembro de 2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017 (a ser mais explorada na seção seguinte), aprovada e em vigor desde julho de 2017. O titular desse direito tem poderes semelhantes aos do proprietário, estando expressamente previstos os de usar, gozar e dispor (CC, art. 1.510-A, §3º). A faculdade de dispor, no entanto, fica condicionada ao direito de preferência dos titulares da construção-base e de demais lajes que houver.

Mesmo que o art. 1.510-C preveja para a laje o uso das normas aplicáveis ao condomínio edilício quanto às despesas comuns, a aplicação dessas normas é complementar ao que ficar convencionado entre os titulares da construção-base e da laje, demonstrando uma disciplina de divisão de encargos distinta da que necessariamente ocorre no condomínio edilício⁹.

Ainda, o fato de o titular da laje não ter para si uma fração ideal do terreno distancia ainda mais os dois institutos, dando ao proprietário da construção-base uma posição de poder sobre o terreno, o que não ocorre entre os consortes de condomínio edilício. Por fim, se a laje está disciplinada em uma parte do CC distinta daquelas que tratam de condomínio edilício e propriedade (pressuposto de qualquer condomínio), é de se esperar que tenha um funcionamento diferenciado. O direito real de laje não é aplicável, portanto, à situação do Tema 886.

Com isso, a operação de promessa de compra e venda não levada a registro envolve ato de disposição feito necessariamente por proprietário de unidade imobiliária em condomínio edilício, transferindo seu domínio ao comprador, que passa a ser o novo proprietário. As teses não se pronunciam quanto a exercício de posse pelo vendedor, mas tratam a imissão na posse pelo comprador como

⁹ ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. *Revista de direito imobiliário*, v. 82, jan./jun. 2017, p. 197.

parâmetro para exclusão de cobrança das cotas condominiais do vendedor, tornando pertinente revisar os conceitos.

A posse, diferente da propriedade, tem um caráter de estado de fato mais pronunciado do que o de estado de direito. Enquanto a propriedade se reveste de formalismo para ser reconhecida pelo ordenamento jurídico, sobretudo a espécie de propriedade aqui tratada (imobiliária), a posse se verifica no mundo dos fatos pelo exercício de qualquer dos poderes inerentes à propriedade (aparência de proprietário), demonstrando a adoção da teoria objetiva de Ihering pelo CC brasileiro (em oposição à teoria subjetiva de Savigny, que requereria também o ânimo de ser dono por parte do possuidor)¹⁰.

Assim, por ser a posse um fracionamento dos poderes que compõem a propriedade, um mesmo bem pode ter diferentes possuidores (direto e indireto) ao mesmo tempo, como ocorre no caso da locação ou do comodato, em que o proprietário mantém as faculdades de reaver e dispor, mas o uso passa a ser exercido pelo locatário ou comodatário. No caso específico da locação, o proprietário está também fruindo de seu bem, já que auferir ganho econômico ao receber os valores de aluguel.

A situação em que um locatário de imóvel o compra – a chamada *traditio brevi manu*, quando o possuidor em nome alheio passa a possuir em nome próprio – faz incidirem as teses do STJ sem variação prática quanto ao pagamento das despesas condominiais ordinárias. Isso ocorre porque a lei de locações (Lei nº 8.245/1991) já prevê que o locatário tem a obrigação de pagar as despesas ordinárias de condomínio, e ao tornar-se também proprietário, passará a devê-las pela própria condição de condômino.

O item “c”¹¹ descreve como um dos requisitos para afastamento da legitimidade passiva do vendedor a imissão na posse pelo comprador. Essa imissão difere do conceito processual de imissão de posse, que é a espécie de ação petítória para fazer entrar na posse o proprietário que encontra resistência a seu exercício. Deve ser lida, portanto, sob uma ótica fática e material.

A aquisição da posse se dá, nos termos do art. 1.204 do CC, “desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Generalidades sobre a posse. In:_____. *Instituições de Direito Civil, Volume IV: Direitos Reais* – 20. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010, p.13-14.

¹¹ Ver p. 10.

poderes inerentes à propriedade". Esse momento se configura, nas transações imobiliárias, pela chamada entrega das chaves – instante em que o comprador pode adentrar o imóvel para exercer seu uso e fruição.

Cabe destacar, no entanto, uma sutileza: o artigo do Código Civil descreve a aquisição da posse, enquanto a tese do Tema 886 fala em imissão. Etimologicamente, imissão significa "fazer entrar em", dando a ideia de que seria necessário o efetivo adentramento físico do imóvel por seu proprietário (ou por alguém que em sua função o ocupe, como um locatário ou comodatário), e não a mera possibilidade de exercício da posse.

Apesar da diferença de denominação, o entendimento aplicado é o mesmo e a imissão na posse deve ser lida de maneira ampliada, como aquisição da posse pela entrega das chaves, momento a partir do qual fica facultado seu exercício. Isso porque a própria 2ª Seção do STJ decidiu, do final de 2009¹², que "*A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define (...) a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.*" A mesma lógica foi aplicada na tese do Tema 886, demonstrando continuidade e coerência dos entendimentos do órgão fracionário.

2.2 O condomínio edilício

Condomínio em sentido geral significa o domínio (propriedade) simultâneo por mais de uma pessoa sobre uma mesma coisa, tendo cada uma delas os mesmos direitos sobre o todo e sobre suas respectivas frações ideais da coisa¹³. Pode decorrer tanto da lei (como é o caso da herança) ou da vontade dos coproprietários (adquirir um automóvel em condomínio, por exemplo).

O direito de dispor da coisa – inerente à propriedade – fica mitigado pela condição da preferência do condômino no condomínio de coisa indivisível. É dizer, o condômino que desejar alienar sua fração ideal deverá, em iguais condições de oferta, dar preferência aos consortes, e dentre estes, ao que detiver benfeitorias mais valiosas (CC, art. 1.322).

O ordenamento jurídico prevê essa preferência nos condomínios gerais para incentivar sua extinção, retornando a propriedade integral da coisa a somente uma

¹² EREsp nº 489.647/RJ, DJe 15/12/2009 (Informativo de Jurisprudência nº 417).

¹³ DINIZ, Maria Helena. Condomínio. In:_____. *Curso de direito civil brasileiro, v. 4: Direito das coisas*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 235.

pessoa. Tal ocorre porque muitas vezes a diversidade de pensamento e de projetos de vida entre os consortes acaba provocando embates quanto ao uso da coisa e dificultando-o, prejudicando a função social da propriedade e justificando a tradicional denominação doutrinária do condomínio como *mater discordarium* (mãe das discórdias).

O mesmo não ocorre no caso dos condomínios edilícios, um tipo especial de condomínio quanto à relação entre a coisa e seus proprietários. O direito de preferência não existe nessa modalidade porque a propriedade de suas unidades autônomas, que são frações delimitadas de maneira corpórea (e não frações ideais), é passível de ser titularizada por uma só pessoa, sendo esta sua proprietária plena.

Sua denominação doutrinária mais tradicional¹⁴ não é a que explicita decorrer da edificação (“edilício”), mas sim a maneira como a propriedade se fraciona no espaço. Diferente da propriedade clássica, que abrangia todo o espaço subterrâneo e aéreo e confrontava-se com as demais apenas por planos imaginários verticais, as unidades autônomas de condomínio edilício separam-se umas das outras por planos horizontais, justificando a denominação *propriedade horizontal*¹⁵.

O condomínio edilício pode ser instituído tanto em um único edifício que contenha apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas dispostos em pavimentos (condomínio horizontal) quanto naquele em que as unidades autônomas estão em diferentes construções, caso dos condomínios de casas e assobradados (condomínio vertical).

Embora o Código Civil (e mesmo a Lei nº 4.591/1964) privilegiem referências ao condomínio horizontal quando tratam do condomínio edilício, entende-se que os condomínios de casas também são disciplinados como edilícios, já que se trata de bens imóveis passíveis de subdivisão em unidades autônomas que podem ser propriedade exclusiva (lotes de casas) e áreas de propriedade necessariamente comum (vias, canteiros, praças, áreas de lazer) impassíveis de subdivisão.

Diferente do condomínio geral, o condomínio edilício não é concebido para ser extinto, numa situação hipotética em que todas as unidades autônomas seriam propriedade de uma única pessoa e esta, conseqüentemente, se tornaria proprietária exclusiva das áreas tipicamente comuns.

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Condomínio edilício. In:_____. *Curso de Direito Civil, v. 5: Reais* – 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 601.

¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Ecloração do novo condomínio. In:_____. *Propriedade horizontal* – 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 41-43.

Assim, é mais que conveniente estabelecer mecanismos permanentes, organizados e previsíveis quanto à administração condominial, visto que a propriedade compartilhada e a conservação da coisa comum, bem como as decisões quanto a como modificá-la, serão responsabilidade conjunta dos titulares das unidades autônomas de maneira prolongada no tempo.

Os dois instrumentos jurídicos essenciais à existência do condomínio edilício são a instituição (ou constituição) e a convenção¹⁶. A instituição é o ato jurídico que o faz surgir, sendo registrada no CRI competente e discriminando quais serão suas unidades autônomas (separadas umas das outras e das partes comuns), qual será a fração ideal atribuída a cada unidade e qual será a destinação dessas unidades (CC, art. 1.332).

A convenção condominial, por sua vez, é o estatuto privado que regula as relações entre os condôminos, tratando-se de um negócio jurídico. Deve contar com os votos representativos de pelo menos dois terços das frações ideais para ser aprovada e, para ter eficácia perante terceiros, deve ser levada a registro. A eficácia para todos os condôminos, no entanto, não depende de registro e já opera com a existência de instrumento particular.

O art. 1.334, §2º do CC traz disposição que merece destaque: “*são equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.*” O mesmo dispositivo traz em seus incisos um rol aberto de qual deve ser o conteúdo da convenção condominial - e nele se inclui “*a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio*” (inciso I). Faz-se necessário compreender a natureza e os privilégios desse crédito.

2.3 Os privilégios do crédito decorrente de cotas condominiais

É conveniente fazer algumas considerações quanto à denominação: as obrigações pecuniárias do condômino de condomínio edilício podem ser igualmente chamadas de cotas/quotas ou contribuições, segundo vocabulário do CC e da Lei nº 8.245/1991. A expressão cota condominial será preferencialmente usada por ser

¹⁶ TARTUCE, op. cit., p. 183.

sucinta e porque a palavra “contribuição” já designa espécies tributárias (da mesma forma que “taxa”, palavra atécnica para nomear tais obrigações).

Em uma relação jurídica obrigacional, credor (sujeito ativo) é aquele que tem em seu favor uma prestação a ser realizada pelo devedor (sujeito passivo), podendo essa prestação ser uma entrega de coisa, uma ação ou mesmo uma abstenção; devendo prevalecer o equilíbrio entre ambos (e não só o interesse do credor) à luz do moderno direito civil constitucional¹⁷. O crédito decorrente das cotas condominiais em condomínio edilício é uma obrigação positiva de dar, visto que o titular de unidade autônoma deve entregar ao condomínio um valor pecuniário.

O ordenamento jurídico brasileiro dá maior ou menor privilégio ao efetivo adimplemento de determinadas relações creditícias a depender do sopesamento de bens jurídicos tutelados. É o que ocorre, por exemplo, com o crédito decorrente de obrigação alimentar (CC e Lei nº 5.478/1968), em que a liberdade do alimentante pode ser limitada em caso de inadimplemento (prisão civil por dívida), visto que o bem tutelado é a subsistência do alimentando.

Situação semelhante é a dos créditos decorrentes de relações de trabalho na falência e nas recuperações judicial e extrajudicial. Estes contam com privilégios em diversos dispositivos da Lei nº 11.101/2005 (lei de falências), uma vez que os créditos trabalhistas costumam impactar a subsistência do credor empregado numa proporção muito maior que os demais créditos civis impactam a subsistência de seus respectivos credores.

O crédito que o condomínio edilício tem junto aos titulares de suas unidades autônomas goza de privilégios na legislação e na jurisprudência pátrias. Como exemplo, a comprovação documental de que tais créditos estão previstos na convenção ou de que foram aprovadas em assembleia geral, por si só, constitui título executivo extrajudicial, discriminado por alínea específica (X) no rol do art. 784 do CPC.

A jurisprudência também os contempla, quando de sua execução, com preferência sobre créditos hipotecários, como consta da Súmula 478 do STJ. Por fim, os débitos decorrentes de inadimplemento de cotas condominiais configuram exceção à impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990, art. 3º, IV)

¹⁷ LÔBO, Paulo. *Direito civil – Parte geral*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 60.

e do convencional (CC, art. 1.715), podendo o imóvel ser penhorado em favor do condomínio para satisfação de seu crédito.

Os benefícios desse crédito estão respaldados no princípio da função social da propriedade, balizador expresso das relações civis tanto no texto constitucional quanto no Código Civil. É dizer, a titularidade de unidade autônoma em condomínio edilício, ao mesmo tempo que traz consigo o direito de uso/habitação, obriga a contribuir para a interdependência social¹⁸ e não permite que o exercício dos direitos sobre a coisa exceda padrões de razoabilidade em relação a outros sujeitos de direito afetados por esse exercício.

Um precedente do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul traz uma interessante reflexão sobre a natureza das cotas condominiais, conforme ementa (grifo nosso):

EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ARREMATADO. CRÉDITO CONDOMINIAL E SUA NATUREZA PROPTER REM. **O crédito condominial destina-se à conservação da própria coisa, o que acaba por diferenciá-lo dos demais. Destina-se, portanto, à manutenção de sua própria existência.** Não se insere na ordem de preferência legalmente estabelecida. Trata-se de crédito que se antecipa, inclusive, ao crédito fiscal e trabalhista ante sua peculiar natureza e destinação. DERAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (TJRS – Agravo de Instrumento nº 70034551796 – 20ª Câmara Cível - Rel. Des. Rubem Duarte)

Uma diferença importante deve ser feita entre as despesas condominiais ordinárias e as extraordinárias: o locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio por disposição expressa de lei (Lei nº 8.245/1991, art. 23, XII), enquanto as despesas extraordinárias permanecem a cargo do locador (proprietário) pelo mesmo diploma (art. 22, X).

Isso significa que, embora numa situação de compra do imóvel por seu locatário com *traditio brevi manu* não haja mudança prática quanto à responsabilidade por despesas ordinárias (como já explanado no tópico “posse e propriedade”), opera-se uma mudança quanto à responsabilidade por despesas extraordinárias, incidindo a tese do Tema 886 caso o condomínio tenha ciência inequívoca da transferência de propriedade, situação em que não poderá direcionar a cobrança de despesa extraordinária ao locador-vendedor.

¹⁸ GONÇALVES, op. cit., p. 244.

2.4 Cota condominial como obrigação *propter rem* (em razão da coisa)

A figura da obrigação *propter rem* (em razão da coisa ou real) contém elementos tanto dos direitos obrigacionais típicos quanto dos direitos reais. Para uma leitura mais fluída, aqui serão chamadas de “obrigação reais”. Entende-se por direito obrigacional aquele em que a satisfação do crédito não se dá de maneira imediata entre o credor e a coisa ou prestação, mas sim de maneira mediata, tendo como intermediário devedor determinado ou determinável. Em regra, as relações obrigacionais terão efeitos entre as partes, sendo inoponíveis a terceiros de boa-fé.

Direitos reais, por sua vez, são aqueles estabelecidos diretamente entre a pessoa e a coisa, sem intermediários, e detêm a característica da sequela, que é o fato de o titular poder perseguir seu direito sobre a coisa independentemente de quem seja o terceiro que eventualmente o dificulte, e independentemente da comprovação de má-fé ou boa-fé. Têm oponibilidade *erga omnes* (contra todos), fazendo surgir dever geral de abstenção.

As obrigações reais são aquelas que decorrem não imediatamente de um ato de vontade ou de uma lesão ensejadora de responsabilidade civil entre sujeitos determinados (CC, art. 927), mas sim de um direito real ou relação de posse com a coisa. Têm, assim, uma característica de acessoriedade em relação ao direito real do qual surgem.

É verdade que a titularidade de direito real ou possessório sobre a coisa muitas vezes vem de um ato de vontade das partes, mas o objeto transacionado nesse ato não é a obrigação real. O que se transfere é o direito real ou possessório, que tem disciplina de transação mais restrita e limitada que os demais direitos patrimoniais previstos na legislação civil. A obrigação real acompanhará necessariamente o direito real ou possessório transferido¹⁹ e jamais poderá ser transacionada de uma maneira oponível ao credor dessa obrigação.

Extrai-se da legislação que as cotas de condomínio edilício são obrigações reais, uma vez que são atribuídas expressamente ao condômino (CC, art. 1.336) e ao locatário (Lei nº 8.245/1991) quando forem despesas ordinárias (art. 23, XII). Assim, o polo passivo da obrigação não decorre imediatamente de um negócio jurídico ou manifestação de vontade, mas sim de alguma titularidade sobre a coisa.

¹⁹ OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das obrigações *propter rem*. *Revista de direito da cidade*, Rio de Janeiro, abr. 2017, v. 9, n.2, p. 586.

Posto que as cotas condominiais são obrigações reais, resta verificar sobre qual ou quais sujeitos passivos recairão em situações limítrofes de transação imobiliária. Se as unidades autônomas podem, em regra, ser alienadas por meio de negócio jurídico, e se o aperfeiçoamento desse negócio jurídico contiver diferentes etapas procedimentais que podem se prolongar no tempo, a incidência da obrigação poderá ser diferente em cada um dos interstícios temporais ou até mesmo em decorrência de outras características do procedimento.

O compromisso de compra e venda é modalidade negocial comum nas transações do mercado imobiliário brasileiro devido à falta de condições financeiras de muitos dos adquirentes individuais de imóveis em condomínios edifícios, sejam residenciais ou comerciais, de quitar o preço do imóvel de maneira imediata ou em prazo curto. E é sobre duas variáveis específicas dessa modalidade que a jurisprudência do STJ se firmou quanto ao direcionamento da cobrança de cotas condominiais.

2.5 O compromisso de compra e venda

Contrato de compra e venda é aquele em que uma das partes (vendedor) se compromete a entregar coisa corpórea (*res*) ao comprador em troca de pagamento em dinheiro (preço) por este, conforme definido no CC, art. 481. Assim, a situação contratual apreciada nas teses não é de permuta do bem imóvel por outro bem corpóreo, ou de comodato (empréstimo) ou de locação, mas tão somente uma troca de unidade imobiliária por valor em dinheiro.

Enquanto a propriedade de bens móveis alienados se consolida com a tradição (CC, art. 1.267), a propriedade imobiliária tem a peculiaridade de se consolidar somente com o registro do título translativo no cartório de imóveis (CC, art. 1.245). Se o alienante de imóvel não recebe de imediato a contraprestação (valor em dinheiro) pactuada com o comprador para transferência da propriedade, é conveniente que existam mecanismos asseguradores de uma fase intermediária no andamento da transação.

Essa fase deve trazer ao vendedor garantias quanto ao cumprimento da contraprestação pelo comprador, não lhe permitindo a consolidação da propriedade até que tenha adimplido com sua parte no contrato. É possível celebrar, assim, um contrato preliminar – que obriga a celebrar contrato para regulamentar relação

econômica futura²⁰ – amparado no art. 462 do CC que transfere ao promitente comprador, se registrado no cartório de imóveis, o direito real de aquisição do imóvel (CC, art. 1.225, VII). Essa modalidade traz ainda a conveniência de adiar despesas com tributos e emolumentos do registro definitivo.

Se for registrada, e não havendo cláusula de arrependimento, essa aquisição será pública e terá oponibilidade contra todos enquanto o adquirente estiver cumprindo a contraprestação do negócio, tornando-se resolúvel a propriedade do vendedor em favor do direito real do comprador (CC, art. 1.225, VII).

Assim, o vendedor não terá mais a faculdade de negociar o imóvel ou direitos reais sobre este, que passam a pertencer ao comprador adimplente, podendo apenas ceder ou negociar seu crédito ou sua posição contratual. O único dos poderes inerentes à propriedade que o vendedor poderá voltar a exercer é o de reaver a coisa, e somente em caso de descumprimento contratual pelo comprador, que nessa situação passaria a ser possuidor injusto.

Ressalte-se que essas garantias mais robustas ao comprador ficam condicionadas ao registro público do compromisso de compra e venda, o que não ocorre, como se verá, nos substratos fáticos dos julgados do STJ apontados no Jurisprudência em Teses. A característica do compromisso de compra e venda que mais chama a atenção é o fato de não constituir uma translação definitiva da propriedade imobiliária. Ainda assim, cabe analisar por que a corte preferiu privilegiar a relação jurídica material com o imóvel em detrimento do registro público.

2.6 Registros públicos e legitimação registral

As premissas estabelecidas nos itens “a” e “b”²¹ da ementa do REsp nº 1.345.331/RS trazem uma delimitação de até que ponto se estende a legitimação registral, que é a presunção relativa de que aquilo que está registrado ou averbado na matrícula do imóvel é verdadeiro, permitindo prova em contrário e devendo ser retificado se não exprimir a verdade, conforme art. 1.247 do CC e art. 212 da LRP ²².

A função notarial e registral, diferente de outros institutos jurídicos da tradição romano-germânica, não surgiu de criação acadêmica, mas de hábito social. A

²⁰ BRANCO, Gerson Luiz Carlos. O compromisso de compra e venda e a vigência das Súmulas 84 e 239 do STJ. *Direito e Democracia*, Canoas, v. 10, n. 2, jul./dez. 2009, p. 256.

²¹ Ver p. 10.

²² SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Fundamentos do direito registral imobiliário. In:_____. *Direito registral imobiliário*. Curitiba: Juruá, 2013, p. 60-61.

necessidade de certeza dos indivíduos quanto às convenções que firmam entre si, bem como de dar a elas publicidade para que sejam oponíveis a terceiros, acabou por originar esses serviços²³.

Serviços notariais e registrais que sejam monopólio do Estado dão segurança à propriedade e aos contratos, mostrando-se como importantes geradores de eficiência nas transações econômicas, visto que contrato e propriedade são figuras essenciais à dinâmica de mercado. No caso do registro imobiliário, a segurança jurídica trazida é ao mesmo tempo estática – proteção à titularidade sobre o imóvel – e dinâmica – proteção às situações de tráfico dos direitos sobre estes²⁴.

Se por um lado o serviço notarial e registral tem um custo monetário imediato, em muito reduz os custos que surgiriam do questionamento permanente quanto à eficácia de direitos reais e contratuais, além de gerar incentivos às transações econômicas por assegurar aos sujeitos envolvidos um patamar suficiente de proteção aos resultados que pretendem extrair de seus negócios.

Cumprido diferenciar, no âmbito das transações imobiliárias, escritura de registro. A escritura pública lavrada em notas de tabelião é qualquer instrumento levado a registro por um ou mais particulares para que a ele se dê publicidade e, conseqüentemente, oponibilidade a terceiros, podendo ter por objeto atos jurídicos que não envolvam uma transação patrimonial imediata, como é o caso do casamento. É apta a fazer prova plena nos termos do art. 215 do CC, pode ser celebrada em qualquer Tabelionato de Notas do país, e, no caso da promessa de compra e venda imobiliária, independentemente da localização do imóvel.

O registro imobiliário, por sua vez, é ato vinculado à serventia territorial do respectivo Cartório de Registros Imobiliários (CRI). Como exemplo, no Distrito Federal o 6º Ofício de registro de imóveis abrange a região de Ceilândia, de modo que a matrícula de qualquer imóvel situado nessa região estará assentada no 6º Ofício do DF, e não no 7º Ofício do DF (Sobradinho) ou em qualquer outro do país. Conforme previsto no extenso rol do art. 167 da LRP, os assentos registrais podem ser da espécie registro ou averbação, sendo os registros informações centrais quanto aos direitos reais imobiliários; e as averbações, informações paralelas e acessórias ao registro correspondente.

²³ BRANDELLI, Leonardo. A função notarial na atualidade. *Revista de direito imobiliário*, v. 80, jan./jun. 2016, p. 56.

²⁴ BRANDELLI, Leonardo. O registro de imóveis e a tutela do tráfico jurídico. In:_____. *Registro de imóveis: eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 6-9.

Por serem os atos registrais públicos essenciais ao negócio jurídico de transação imobiliária, este se constitui como formal (gênero) e solene (espécie). Ato formal é aquele que requer qualquer forma prescrita em lei para ter validade (exemplo: forma escrita). O ato solene, por sua vez, é uma espécie do gênero ato formal que requer também o registro público para ter validade e eficácia²⁵.

Note-se que boa parte das transações cotidianas de compra e venda das pessoas físicas são informais, podendo preterir até mesmo de comunicação verbal, O consumidor pode se dirigir a um supermercado ou padaria e simplesmente apresentar uma cédula de dinheiro ao vendedor enquanto exhibe o bem ou os bens que pretende comprar.

Os direitos reais sobre bens imóveis atraem o interesse público de maneira mais pronunciada do que as transações de bens móveis porque dizem respeito à gestão do espaço pelo Estado e à estabilização de possíveis conflitos sociais que surgiriam, até mesmo com uso de força física, quanto à titularidade dos direitos sobre imóveis.

Tanto é assim que os serviços de registro imobiliário necessitam estabelecer critérios de prioridade claros e rigorosos quanto à titularidade de direitos reais sobre imóveis em situações aparentemente contraditórias. Por exemplo, se um mesmo imóvel é alienado a dois novos proprietários a título de propriedade exclusiva, detendo ambos título idôneo e hábil para se constituírem como novo proprietário exclusivo do bem, o serviço registral considerará válido apenas aquele que primeiro efetuar seu registro no CRI. Tratando-se de direitos de igual conteúdo, o protegido é sempre o primeiro adquirente²⁶ (princípio da prioridade).

Inovações legislativas recentes demonstram uma tendência de expansão da competência dos serviços notariais e registrais e de se privilegiar cada vez mais essas atividades no ordenamento jurídico brasileiro e em seus atos civis. É o caso da Lei nº 13.484/2017, em vigor desde setembro de 2017, que altera a LRP de modo a autorizar oficiais de registro civil das pessoas naturais a prestarem, por meio de convênio, credenciamento ou matrícula com órgãos públicos ou entidades interessadas, outros serviços remunerados além dos típicos já previstos.

²⁵ TARTUCE, Flávio. Teoria geral do negócio jurídico. In: _____. *Direito civil, v. 1: Lei de introdução e parte geral*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 211.

²⁶ MELO FILHO, Álvaro. Princípios do direito registral imobiliário. *Revista de direito imobiliário*, v. 17, jan./dez. 1986, p. 32.

No caso das transações e assentos registraes imobiliários, a Lei nº 13.097/2015 trouxe como inovação a concentração dos atos registraes, conforme disciplinado no Parágrafo único de seu art. 54 (grifo nosso):

Parágrafo único. **Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis**, inclusive para fins de evicção, **ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel**, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

O dispositivo redistribui o ônus de tornar públicos os fatos sobre o imóvel. Aquele que tiver interesse em exercer direito real ou de garantia sobre o bem deverá fazer constar em sua matrícula a respectiva informação para que esta seja oponível a terceiros. O texto contempla expressamente a inconveniente situação da evicção, devendo agora o evictor fazer constar a informação no registro imobiliário antes de qualquer transação com terceiro de boa-fé para que seu direito à evicção possa ser exercido.

A concentração dos atos registraes é uma opção legislativa interessante do ponto de vista da segurança das transações imobiliárias. Se os serviços notariaes e registraes, como já dito, existem para conferir segurança nas transações ao adquirente de boa-fé, nada mais lógico que o que esteja assentado na matrícula do imóvel detenha uma confiabilidade robusta ao ponto de ser muito difícil opor-lhe quaisquer situações que ali não constem.

Trazendo todos esses pressupostos, características e tendências legislativas quanto aos registros públicos para as teses do Tema 886 do STJ, cabe questionar por que o tribunal teria optado por privilegiar a relação jurídica material com o imóvel em lugar do registro público do compromisso de compra e venda.

O primeiro ponto que chama a atenção é a qualidade do terceiro interessado na situação (condomínio) em relação aos polos do negócio jurídico (comprador e vendedor). Diferente de um adquirente externo, o condomínio é ente que tem sua própria existência atrelada à existência do conjunto de unidades imobiliárias autônomas, de modo que jamais poderia ser um estranho quanto às relações jurídicas que estabelece com os titulares destas.

Isso significa que, em relação a uma unidade autônoma que esteja sendo vendida, os demais condôminos e a própria pessoa que representa o condomínio (síndico) provavelmente terão condições práticas facilitadas para tomarem ciência da transação e da ocupação da unidade imobiliária por um novo morador, especialmente nos condomínios de menor tamanho e com menos unidades autônomas. As teses do STJ no Tema 886 parecem ter o intuito de contemplar a boa-fé objetiva da relação obrigacional, entendendo que não seria um comportamento honesto, leal ou correto²⁷ o condomínio dirigir cobrança ao vendedor de imóvel que ele saiba não ser mais possuidor.

Ainda assim, considerando as tendências legislativas apontadas e a segurança trazida pelos registros públicos às transações privadas, a exclusão do vendedor do polo passivo da obrigação parece desincentivar a oficialização do registro por um dos sujeitos envolvidos na operação de compra e venda. Por mais que o beneficiário da estrutura condominial tenha passado a ser o comprador e o condomínio o saiba, um crédito de já demonstrada importância como a cota condominial passa a ter um rol de garantias patrimoniais mais restrito, o que pode não ser adequado.

De qualquer forma, a legitimação registral seguirá preservada e oponível quanto aos terceiros estranhos à relação condominial, já que um compromisso de compra e venda não levado a registro continuará sendo inoponível ao terceiro de boa-fé que verifique que, na matrícula do imóvel, não consta qualquer referência a essa transação.

A possibilidade de direcionamento de cobranças das cotas condominiais pelo condomínio, bem como de eventuais execução e adjudicação contra condômino inadimplente, mostram que o condomínio edilício é sujeito de direitos. O exercício desses direitos em juízo, contudo, pode ficar prejudicado pelo entendimento que se dê à personalidade jurídica do ente condominial.

2.7 A personalidade jurídica do condomínio edilício

O direito trata como “sujeitos de direito” tanto humanos – substrato biopsíquico da espécie humana – quanto certas organizações que não tenham como

²⁷ LÔBO, op. cit., p. 91.

único e imediato referencial um ser humano. Esses sujeitos de direito, humanos ou não, podem ser ou não o que se denominam pessoas.

Pessoas são os entes aos quais o ordenamento dá a capacidade genérica de praticar atos e de titularizar direito e deveres. Um humano sujeito de direito passa a ser uma pessoa (pessoa natural) a partir do nascimento com vida, sendo o nascituro um exemplo de humano que é sujeito de direitos sem ser ainda uma pessoa.

Os sujeitos de direito inanimados, por sua vez, podem se constituir como pessoas jurídicas (que podem ser de direito público ou privado). As espécies de pessoas jurídicas de direito privado constam do rol do art. 44 do CC, surgindo com o respectivo ato constitutivo e detendo capacidade genérica para praticar atos de maneira inteiramente desvinculada das pessoas físicas que as integram.

Os entes despersonalizados são os sujeitos de direito inanimados que não detêm autorização genérica para praticar atos²⁸, ficando restritos às possibilidades de atuação que estejam previstas em lei. São exemplos o espólio, a massa falida e, segundo a doutrina mais tradicional, o condomínio.

Os condomínios estão disciplinados no Livro de direito das coisas da codificação civil, não constando do rol de pessoas jurídicas do art. 44, o que significa que são tratados nesse diploma como um mero arranjo patrimonial que não detém personalidade ou capacidade genérica.

Quando se consideram as características de um simples condomínio de coisa indivisível, como no caso em que duas pessoas naturais instituem condomínio voluntário sobre um automóvel, é evidente que essa situação configura um mero arranjo patrimonial desprovido de objetivos específicos, não cabendo uma tutela do ordenamento no sentido de dar a esta figura uma personalidade própria.

O mesmo não sucede no caso dos condomínios edilícios. A relação patrimonial estabelecida sobre a coisa (áreas comuns) pelos titulares das unidades autônomas traz complexidades que podem ir além do mero uso ou fruição comum. Cite-se como exemplo os condomínios edilícios que contratam empregados permanentes para serviços de manutenção e vigilância, assumindo a posição de empregadores.

Os próprios atos essenciais à existência do condomínio edilício demonstram também um nível de organização mais sofisticado que o do condomínio geral. Para

²⁸ COELHO, Fábio Ulhoa. Natureza e conceito de pessoa jurídica. In:_____. *Curso de direito comercial, v. 2: sociedades*. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

que um automóvel ou uma unidade imobiliária autônoma estejam em condomínio, é suficiente que estejam registrados simultaneamente em nome de mais de uma pessoa física proprietária.

O condomínio edilício, por sua vez, requer o ato de instituição no CRI para criar as matrículas-filhas das unidades autônomas a partir da matrícula-mãe do terreno ou prédio original; requer ainda a convenção condominial, verdadeiro estatuto privado que regula o uso e os meios institucionais de decisão e deliberação pelos condôminos quanto a uso e modificações das partes comuns e autônomas.

Não se trata de mera propriedade compartilhada em que preponderem somente direitos reais entre cada um dos consortes e a coisa. Há também uma presença relevante de direitos obrigacionais estabelecidos entre eles e a figura do condomínio edilício. Além disso, o condomínio estabelece relações econômicas típicas de pessoas jurídicas com sujeitos externos à relação condominial, como é o caso da já citada relação de emprego ou mesmo de contrato civil com empresa de engenharia para obras de manutenção na estrutura predial.

Até alguns anos atrás, havia argumentos pela persistência do caráter despersonalizado ou de personalidade incompleta do condomínio edilício porque a manifestação de vontade imediata do adquirente de unidade não é relacionar-se com um grupo de pessoas (como é o caso das pessoas jurídicas), dizendo Sílvio de Salvo Venosa, em obra de 2006, que “*Não existe, porém, affectio societatis entre os condôminos. [...] O condomínio de edifícios possui o que denominamos personificação anômala, ou personalidade restrita, como preferem alguns*”²⁹.

No entanto, a doutrina há muito caminha para o reconhecimento do condomínio edilício como pessoa jurídica como decorrência das necessidades econômicas e sociais da atualidade³⁰. As complexidades patrimonial e funcional de alguns dos grandes condomínios do Brasil, que chegam a contar com lojas e até escolas em seu interior, justificam a plena personificação do ente condominial.

Quando se observa a sucessão de dois enunciados doutrinários das Jornadas de Direito Civil do CJF/STJ, a consolidação do entendimento fica ainda mais evidente. Na I Jornada (2002), foi aprovado o Enunciado n. 90, com o teor: “*Deve*

²⁹ VENOSA, Sílvio da Salvo. Condomínio edilício. In:_____. *Direito civil, v. 5: direitos reais*. 6. ed. São Paulo: Atlas S.A., 2006, p. 338.

³⁰ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 189-191 *apud* TARTUCE, op. cit., p. 182.

ser reconhecida a personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.”

Na III Jornada (2004), aprovou-se³¹ o Enunciado n. 246 prevendo expressamente a alteração do Enunciado n. 90 para suprimir a condicionante da parte final da frase, restando a simples prescrição de que deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício. Esse reconhecimento lhe traria a vantagem de uma atuação em juízo mais completa para executar os créditos de condôminos inadimplentes, como se verá em mais detalhes.

³¹ Proposto por Gustavo Tepedino e Frederico Henrique Viegas de Lima.

3 INCENTIVOS OBRIGACIONAIS PROMOVIDOS PELAS TESES

Revistos os principais elementos de direito civil envolvidos nas teses, cabe verificar quais incentivos obrigacionais sua aplicação pode promover no mercado imobiliário. Analisam-se os possíveis incentivos gerados quando a alienação se dá em certas interfaces com a atividade empresarial, em condomínios irregulares, nos novos tipos de condomínio criados pela Lei nº 13.465/2017 e pelas despesas de comprador e vendedor no registro da transferência de propriedade.

3.1 A incorporação imobiliária

Assim como nos condomínios edilícios, a legislação sobre incorporação imobiliária passou a ter uma regulamentação detalhada no ordenamento pátrio com a Lei nº 4.591/1964 e, diferente daqueles, não passou a ter disciplina específica com o Código Civil de 2002, aparecendo o termo “incorporação” no diploma legal em dispositivos relacionados principalmente ao direito de empresa.

A incorporação imobiliária é a atividade empresarial³² em que uma pessoa – a incorporadora – preenche os requisitos formais previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 se comprometendo a fazer existir uma construção que será dividida em unidades imobiliárias em regime de condomínio edilício, podendo essas unidades ser alienadas desde o ato de incorporação, quando os imóveis ainda não existem de forma corpórea.

A matrícula imobiliária do terreno incorporado (matrícula-mãe) dá origem às matrículas de cada uma das futuras unidades autônomas (matrículas-filhas). Esse procedimento é levado a cabo quando se reúne a documentação constitutiva do chamado memorial de incorporação, que ficará arquivado no CRI competente.

Esses documentos (aludidos no art. 32) têm como principais finalidades proteger os adquirentes de unidades imobiliárias e identificar os elementos necessários à constituição da edificação em condomínio³³. A incorporadora deve demonstrar, entre outros fatores, a viabilidade técnica do empreendimento (financeira, inclusive).

A maior concentração de ônus e responsabilidades pelo empreendimento na incorporadora foi pensada para tutelar o projeto de vida individual ou familiar que

³² PEREIRA, Caio Mário da Silva. O incorporador. In:_____. *Condomínio e incorporações* – 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 248.

³³ CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária: aspectos do sistema de proteção do adquirente de imóveis. *Revista de direito imobiliário*, v. 75, jul./dez.. 2013, p. 168.

frequentemente as pessoas naturais atrelam à aquisição de um imóvel, geralmente para moradia, comprometendo suas finanças em prazos não raro longos para conseguir quitar o valor do bem. Mesmo em vigor há mais de 50 anos, essa proteção trazida pela Lei nº 4.591/1964 se alinha à tutela da função social da propriedade, como preceituado pela Constituição de 1988.

Ocorre que nem sempre a incorporadora consegue alienar todas as unidades imobiliárias do empreendimento até a instituição e convenção do condomínio edilício. O condomínio passa a ter existência jurídica (que não surge automaticamente com a incorporação³⁴) e fática, assembleias ocorrem, despesas ordinárias precisam ser custeadas pelos condôminos e algumas unidades ainda não têm adquirentes ou ocupantes.

A incorporadora permanecerá então como proprietária das unidades não alienadas, sendo também condômina e devendo responder pelos encargos condominiais. É frequente a convenção condominial fixar o valor devido pela incorporadora em patamar inferior ao valor das cotas devidas pelos demais condôminos, já que os imóveis de referência não estão ocupados, correspondendo a um menor uso e desgaste da estrutura patrimonial comum.

Trazendo o cenário da incorporação para as teses do Tema 886, temos que a incorporadora será a primeira proprietária de todas as unidades imobiliárias e promitente-vendedora em relação a todos os primeiros adquirentes, que serão seus promissários-compradores. Há uma única pessoa transacionando vários imóveis simultaneamente e, frequentemente, em lapso temporal reduzido.

Considerando a essencialidade da saúde financeira da incorporadora para a continuidade de suas atividades empresariais, esta terá grande interesse em alienar o quanto antes o máximo de unidades imobiliárias possível do futuro empreendimento, mantendo seu fluxo de caixa ativo e podendo fazer frente até mesmo às dívidas que frequentemente essas empresas contraem com instituições financeiras para viabilizar os empreendimentos de incorporação.

Se um condomínio edilício que nasce de incorporação imobiliária chega ao ponto de estar com a obra predial concluída e, ainda assim, a incorporadora não tiver logrado êxito em alienar algumas de suas unidades imobiliárias, isso já significa

³⁴ SILVA, Ulysses da. Condomínio e incorporação: Lei 4.591/1964 reflexões de um registrador. *Revista de direito imobiliário*, v. 39/38, set./dez.. 1996, p. 353.

que as receitas da empresa não estão tão altas quanto poderiam estar na situação em que todas as unidades tivessem sido alienadas.

Para piorar, a incorporadora seguirá tendo despesas com as cotas condominiais das unidades não alienadas, tendo interesse em interromper essa fuga de divisas o quanto antes. Assim, tão logo consiga vender uma unidade imobiliária de obra já concluída, será de seu interesse afastar qualquer possibilidade de responsabilização pelas respectivas cotas condominiais.

Nesse cenário, as teses do Tema 886 do STJ serão favoráveis à incorporadora por trazerem uma hipótese de afastamento de sua responsabilidade (promitente-vendedora) pelas cotas de condomínio, facilitando o caminho para a saúde financeira da empresa e eliminando o que poderia constituir um desincentivo à atividade empresarial de incorporação.

Pode-se entender que essa segurança incentivaria também a função social da empresa por promover a dignidade (locais para habitação e comércio) por meio da atividade empresarial³⁵ e respeitar os interesses da comunidade em que a empresa atua³⁶, já que a responsabilização exclusiva do promissário-comprador não representará qualquer lesão injusta ao hipossuficiente, que já está imitado na posse e aproveitando a estrutura de manutenção condominial. Em princípio, não se lesa também o interesse da coletividade do condomínio, que já tem ciência da alienação do imóvel.

Ao mesmo tempo, o afastamento de responsabilidade poderá representar mais um incentivo ao efetivo empreendimento de incorporação por agentes do mercado; o que acaba beneficiando seu ecossistema pelo desenvolvimento de atividade econômica que se processa dentro de parâmetros de licitude, com geração de empregos, recolhimento de tributos e produção de bens que atendem a funções sociais como moradia e pontos para comércio.

Para aferir com que peso a variável cotas condominiais impacta o cálculo de risco de empreendimento por uma empresa incorporadora, seria necessário fazer cálculos contábeis detalhados, o que foge do escopo deste trabalho. Ainda assim, em uma situação de escolha racional por um agente que vê uma variável reduzir o

³⁵ FRAZÃO, Ana de Oliveira. A função social da empresa na Constituição de 1988. In: LIMA, Frederico Henrique Viegas de (Org.). *Direito civil contemporâneo* – 1. ed. Brasília: Obscursos, 2009, p. 23.

³⁶ COMPARATO, Fábio Konder. Estado, empresa e função social. *Revista dos Tribunais*, fascículo Civil, ano 85, v. 732, out. 1996, p. 44.

seu ganho (aumento do passivo empresarial), pode-se afirmar que o afastamento de responsabilidade do promitente-vendedor não aparecerá como um desincentivo para a empresa – se tiver algum peso, será como um incentivo.

A visualização desse incentivo ao vendedor fica mais nítida quando este é uma pessoa natural, já que a cobrança de cotas condominiais referentes a um único imóvel pode ter importante impacto nas finanças das pessoas naturais, sobretudo se forem de vários meses não pagos.

Por outro lado, há que se considerar que não existe motivo razoável para uma empresa incorporadora não levar a registro a alienação de um de seus imóveis a um consumidor. Diferente do que pode ocorrer numa transação entre pessoas naturais, uma empresa incorporadora dificilmente desconhecerá a necessidade de registro para transferência de propriedade de bem imóvel, não sendo justificável que mantenha somente um contrato de promessa de compra e venda como instrumento representativo da transação.

Como exposto na seção anterior, a concentração dos atos registrais trazida pela Lei nº 13.097/2015 tem o objetivo de conferir mais segurança às transações imobiliárias por redistribuir o ônus de averbar e registrar na matrícula de cada imóvel os fatos economicamente relevantes sobre estes. Se a empresa incorporadora deseja afastar a possibilidade de ter de responder por cotas condominiais de imóvel que vendeu, pode fazê-lo dando publicidade à alienação no CRI.

Não parece adequada a aplicação do item “c”³⁷ do Tema 886 quando o vendedor é empresa-incorporadora. Seria preferível que se preservasse a amplitude de meios de execução dos créditos condominiais com a responsabilidade concorrente de comprador e vendedor, já que este último tem plena ciência da necessidade de registro para transferência de propriedade imobiliária.

A relação contratual estabelecida pela empresa incorporadora e promitente-vendedora traz ainda duas peculiaridades dignas de nota. A primeira é a incidência do CDC (Lei nº 8.078/1990)³⁸, já que a empresa é uma fornecedora por comercializar com habitualidade os bens imóveis e os promissários-compradores são consumidores por adquirirem-nos como destinatários finais (arts. 3º e 2º).

³⁷ Ver p. 10.

³⁸ ALMEIDA, Felipe Cunha de. Aspectos acerca da responsabilidade nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel: incidência do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. *Revista da Faculdade de Direito da UFRGS*, n. 31, 2013, p. 139.

A segunda é a proteção que a empresa busca dar ao crédito decorrente das promessas de compra e venda firmadas, já que o lucro – objetivo intrínseco à atividade empresarial – depende de uma receita mínima obtida com as vendas de unidades imobiliárias. Se os contratos puderem ser livremente desfeitos pelos compradores sem qualquer garantia de retenção de valor para a incorporadora, sua receita ficará prejudicada e a existência de lucro estará ameaçada, sobretudo se muitos compradores das unidades de seus empreendimentos desfizerem seus contratos em intervalo de tempo reduzido.

Assim, é comum que nesses contratos haja uma cláusula de distrato, que é o direito da incorporadora de reter uma parcela dos valores já pagos em caso de extinção do contrato por causa posterior. A expressão “distrato” nessa situação não significa somente resilição bilateral – que seria seu significado jurídico preciso – mas qualquer extinção contratual por causa posterior, abrangendo a resilição e a resolução.

O STJ editou Súmula³⁹ na matéria prevendo uma maior proteção ao adquirente, especialmente nos casos em que o contrato se desfaz por culpa exclusiva da incorporadora. Ainda assim, o direito de retenção de parte dos valores conforme a causa da extinção contratual configura importante proteção à saúde financeira da empresa, que não deve responder pela mera desistência e desfazimento imotivado do contrato pelo comprador⁴⁰.

Nenhuma dessas duas peculiaridades na transação entre incorporadora e consumidor parece fazer diferença para a aplicação das teses do STJ. Se por um lado elas trazem uma proteção ao vendedor por excluírem sua responsabilidade passiva em determinada hipótese, o principal sujeito de direito protegido pelos enunciados é o condomínio edilício, de modo que a satisfação de seu crédito permanece assegurada e até facilitada independentemente da etapa em que se encontre a promessa de compra e venda. É o que se extrai do item “b”⁴¹, que prevê ser possível recaírem as cobranças sobre comprador e vendedor.

³⁹ Súmula 543 do STJ: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

⁴⁰ CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, Doutrina Nacional, v. 3, n. 7, abr./jun. 2016, p. 158.

⁴¹ Ver p. 10.

A tese acerta em não fazer distinção quanto a essas duas peculiaridades justamente pela existência de um terceiro ente alheio à transação. A proteção ao comprador-consumidor pela incidência do CDC deve se dar em face do respectivo fornecedor (incorporadora), pois é em relação a este que se encontra em situação de hipossuficiência.

Da mesma maneira, a cláusula de distrato – que já sofre importantes restrições jurisprudenciais justamente para evitar abusos da empresa sobre o consumidor – é um mecanismo de garantia utilizado pela incorporadora somente em face dos entes com quem efetua suas transações econômicas, e o condomínio edilício não é um deles na promessa de compra e venda.

3.2 Trespasse de estabelecimento empresarial

Além de se originar da atividade de incorporação, o condomínio edilício pode conter unidades autônomas em que funcione alguma atividade empresarial, atraindo a atenção por ter uma disciplina específica na lei a alienação de imóvel que acompanha os ativos de um estabelecimento.

O trespasse é o contrato oneroso que transfere o estabelecimento empresarial – todo o conjunto de bens corpóreos e não-corpóreos organizados em torno de atividade empresária, constituindo uma universalidade de fato (CC, art. 90) – passando sua titularidade e a responsabilidade pelos contratos celebrados ao comprador (trespasatário), como previsto no art. 1.143 do CC.

Note-se que a alienação de estabelecimento empresarial não se confunde com a transferência de personalidade jurídica ou a necessária extinção da sociedade empresária (pessoa jurídica) que titularizava esse estabelecimento, já que uma mesma sociedade empresária pode controlar diversos estabelecimentos e decidir alienar apenas parte deles.

É muito comum que um estabelecimento empresarial requeira, para seu funcionamento, um bem imóvel onde possa se instalar⁴². Se esse imóvel estiver em condomínio edilício, as respectivas cotas incidirão e deverão ser pagas independentemente de o titular do estabelecimento empresarial ser também proprietário do imóvel onde está instalado.

⁴² Um conjunto de bens que pode se constituir como estabelecimento empresarial e que não abrange bem imóvel é o ramo de alimentação sobre rodas – os chamados *food trucks*.

Numa situação em que o titular do estabelecimento é também proprietário do imóvel e decide alienar ambos os bens conjuntamente, é fácil visualizar a incidência das teses do STJ, já que se opera uma mudança simultânea de propriedade e de posse sobre o imóvel.

Situação mais peculiar ocorre quando o titular do estabelecimento empresário não é proprietário do imóvel onde se instala e o proprietário decide vendê-lo. É improvável que o empresário-locatário do imóvel deseje mudar seu ponto de comércio, já que provavelmente terá constituído uma referência para os consumidores de sua atividade econômica – o chamado fundo de empresa, intangível e dotado de valor econômico⁴³.

O comprador do imóvel não necessariamente desejará manter o contrato de locação com o locatário-empresário, podendo preferir extingui-lo. Ocorre que, atendidos certos requisitos previstos no art. 52 da Lei nº 8.245/1991 – que tratam justamente da formação de um fundo de empresa – o empresário poderá pedir a renovação compulsória do seu contrato de locação. Esse direito não é absoluto e comporta exceções, já que no outro polo está o direito de propriedade do locador, que goza de proteção constitucional (art. 5º, XXII).

Existem restrições também quanto ao uso que o proprietário poderá fazer do imóvel em que antes estava instalado um locatário-empresário, não podendo prosseguir na exploração da mesma atividade econômica da empresa, já que estaria enriquecendo injustamente ao aproveitar-se do fundo de empresa. A necessidade de observar essa norma também comporta alguns requisitos, mas o fato é que ambas as prerrogativas apontam para uma proteção à atividade empresária, sendo o empresário um locatário que goza de benefícios em relação aos demais (não existe renovação compulsória de locação residencial, por exemplo).

Como a transação contemplada pelas teses do Tema 886 é de propriedade imobiliária, e esta não tem disciplina específica para a atividade empresarial da mesma forma que as locações, o fato de haver uma empresa instalada em unidade autônoma de condomínio edilício será indiferente para a tutela do crédito condominial prevista na tese.

⁴³ COELHO, Fábio Ulhoa. Estabelecimento empresarial. In:_____. *Curso de direito comercial, v. 1: empresa e estabelecimento, títulos de crédito*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais Ltda., 2016, p. 136.

A única diferença visível é que o imóvel estará ocupado (no caso da locação empresarial) por um locatário com prerrogativas diferenciadas, que pode opor renovação compulsória de seu contrato. Essa peculiaridade, no entanto, não tem reflexos para o condomínio edilício, que continua sendo credor do locatário para suas despesas ordinárias e do proprietário – qualquer que seja – para as despesas extraordinárias.

A incidência das teses do STJ poderia ocorrer, nesse caso, quanto às despesas condominiais extraordinárias⁴⁴. Se uma unidade imobiliária está ocupada por um locatário e, feita a alienação do imóvel, o mesmo locatário permanece ocupando-o, sem mudança visível quanto à destinação do imóvel, não há que se falar em imissão na posse pelo comprador.

No entanto, o vendedor poderá dar ao condomínio ciência da transferência de sua propriedade com o objetivo de afastar eventual responsabilidade por despesas condominiais extraordinárias. Essa situação é possível, na verdade, em qualquer tipo de locação que permaneça vigente mesmo após uma alienação imobiliária, e não somente nas locações empresariais.

3.3 Os condomínios edilícios irregulares

Imóvel em situação irregular é aquele que não está registrado no CRI de sua serventia, sendo esse registro até impossível em alguns casos devido à ilicitude de estar a edificação em terras públicas – situação muito comum no Distrito Federal. Embora exista um terreno cercado com uma construção residencial ou comercial edificada, nessas situações não existe propriedade imobiliária porque não há registro e quem não registra propriedade imobiliária não a tem.

É frequente que os moradores de unidades imobiliárias irregulares construídas com proximidade física (casas, normalmente) desejem se organizar em regime de administração semelhante à do condomínio edilício, constituindo os chamados condomínios de fato⁴⁵. No entanto, carecem de legitimidade para fazê-lo, já que não há matrículas dos locais onde moram no CRI para registrar as respectivas instituição e convenção de condomínio ou, em alguns casos, o formato de condomínio não está previsto para um conjunto de imóveis regulares próximos.

⁴⁴ Lei nº 8.245/1991, art. 22, X – o locador (proprietário do imóvel) é obrigado a pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

⁴⁵ VENOSA, Sílvio da Salvo. Condomínio edilício. In:_____. *Direito civil, v. 5: direitos reais*. 6. ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2006, p. 375.

Com isso, buscando dar algum formalismo organizacional à situação, esses moradores dirigem-se a um cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ) e constituem uma associação civil normalmente denominada “associação dos moradores do condomínio (nome)”, em que os moradores das unidades imobiliárias são os associados e as contribuições associativas são cobradas para cumprir os objetivos que seriam os das cotas condominiais.

Além dos problemas de ordem pública decorrentes de moradias irregulares, surge um problema também para a tutela de interesses dos particulares envolvidos no pretense condomínio. Caso algum dos moradores deseje não pagar sua contribuição associativa (“cota condominial”), a associação (“condomínio”) não disporá de meios de coerção para executar os valores.

É garantia constitucional que ninguém será obrigado a permanecer associado (art. 5º, XX), de modo que o associado inadimplente pode requerer sua saída formal da associação e permanecer ocupando a unidade imobiliária. Ocorre que esse habitante permanecerá necessariamente se beneficiando dos serviços que são custeados pelos demais moradores como conservação e limpeza das vias internas ou vigilância. E mesmo que insista em permanecer associado, a associação de moradores não poderá fazer qualquer constrição sobre a casa que habita porque esta (i) não constitui patrimônio formal, já que não tem registro; ou (ii) não pode ser penhorada para custear contribuição associativa por ser bem de família.

Essa situação parece constituir um incentivo à moradia em imóvel de condomínio não regularizado (como é o caso dos loteamentos fechados), já que o morador desse tipo de imóvel terá contra si menor probabilidade de coerção na cobrança do encargo coletivo correspondente, de fato ou de direito, à cota condominial.

É criticável a maneira como o STJ aplica a tese firmada no julgamento do REsp nº 1.280.871/SP (Repetitivo, Tema 882), que estabeleceu que “*as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*”. O enunciado parece coerente e adequado quando se considera o princípio da liberdade associativa e o fato de que ninguém deve ser obrigado a permanecer associado.

No entanto, a situação concreta verificada não é a de uma associação civil, mas a de um condomínio edilício não regularizado pelos instrumentos estatais pertinentes. Diferentes relações patrimoniais estabelecidas entre particulares

demandam diferentes tutelas pelo Estado a fim de assegurar e fazer valer princípios civis como a boa-fé, a operabilidade e a função social da propriedade, e essa diferenciação não vem sendo aplicada às associações que são condomínios de fato.

Nesse sentido, o Registro de Imóveis tem na modernidade um papel de guardião não somente do direito de propriedade, mas de sua função social⁴⁶. É verdade que a situação de irregularidade imobiliária deve ser coibida pelo Estado, não merecendo tratamento equiparado ao dos imóveis regulares em todas as suas dimensões. No entanto, o fato de não equiparar as duas situações não deve ter como consequência vantagem econômica para aquele que permaneça irregular.

A mesma corte que lançou esse entendimento limitador quanto à possibilidade de execução de crédito por organização particular vem consolidando jurisprudência no sentido de que é exigível o pagamento de IPTU pelo titular de imóvel em situação não regularizada – o que se verifica em decisão⁴⁷ de 2015 e nos precedentes citados no respectivo acórdão.

Assim, temos um Poder Judiciário que, diante de uma situação de irregularidade imobiliária, opta por resguardar o direito do credor público (fisco municipal ou distrital) ao mesmo tempo que impede o credor privado (o condomínio de fato) de executar o seu crédito, sendo que não existe uma justificativa aparente (interesse público primário, por exemplo) para esse tratamento desigual ao crédito da pessoa pública e do ente privado.

Privilégio semelhante ao crédito de IPTU em detrimento do crédito particular foi contemplado pelo STJ no julgamento do Repetitivo⁴⁸ do Tema 122, que trata do direcionamento da cobrança do IPTU de imóvel que seja objeto de promessa de compra e venda – quadro fático semelhante ao do Tema 886. Enquanto neste tema a corte estabeleceu uma limitação a que o condomínio coloque o vendedor no polo passivo da cobrança se estiverem preenchidos certos requisitos, no tema do IPTU não se estabeleceu a mesma limitação fática ao direcionamento da cobrança pelo fisco local, que pode cobrar de quaisquer dos dois negociantes.

O tratamento diferenciado deve se justificar, em grande medida, à diferença das coletividades cujos interesses se beneficiam pelo pagamento. Enquanto o pagamento da contribuição associativa por todos os condôminos/associados é do

⁴⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. *Revista de direito imobiliário*, v. 2, jul./dez. 2011, p. 15.

⁴⁷ REsp 1.402.217/DF, DJe 24/11/2015.

⁴⁸ REsp nº 1.110.551/SP, DJe 18/06/2009

interesse de uma coletividade numericamente e espacialmente mais limitada, o pagamento de imposto local ao Município ou DF constitui importante fonte de receitas que terão a função de atender a interesses públicos.

Ainda assim, a inadimplência de contribuições associativas em condomínios de fato não é justificável sob a ótica do direito das obrigações. Como o inadimplente será necessariamente beneficiado pelos serviços de conservação das áreas comuns, os demais condôminos/associados acabarão servindo de arrimo à sua moradia numa situação de enriquecimento sem causa, vedada pelo art. 884 do CC.

A inexigibilidade da contribuição associativa, no entanto, ainda não é matéria pacificada no Judiciário porque o acórdão do Tema 882 não transitou em julgado devido a, após sua publicação, ter sido reconhecida repercussão geral do assunto no julgamento do RE 695.911 (Tema 492⁴⁹ no STF), ficando sobrestados os processos de matéria semelhante, incluindo o Repetitivo do STJ. O processo está concluso ao relator para julgamento desde o dia 25/07/2016.

Ao contrário do estabelecido no Tema 882 pelo STJ, o TJDFT há muito consolidou jurisprudência no sentido de que a contribuição associativa de condomínio de fato é perfeitamente exigível. Em Informativo de jurisprudência do ano de 2001 (nº 12), a corte local já trazia a tese de que *“...não pode o condômino eximir-se do pagamento de taxas estatuídas em assembléia pelo simples fato de ser irregular o condomínio,”* e o entendimento se perenizou na corte local desde então.

Ao mesmo tempo que reconhece a obrigação do condômino/associado, a jurisprudência do TJDFT não chega a equipar os privilégios dos condomínios regulares e irregulares, já que não confere força de título executivo ao documento que comprove a dívida do morador inadimplente com a associação, sendo o rol de títulos executivos extrajudiciais do art. 784 do CPC taxativo. O tribunal já autorizou⁵⁰, porém, a penhora dos direitos possessórios sobre o imóvel do inadimplente, mantendo essa interessante opção de coerção para os condomínios irregulares.

Há que se diferenciar, ainda, condomínio edilício que é irregular por estar construído sobre terras públicas daquele que é irregular por ser “condomínio” de loteamento fechado, situação em que as unidades imobiliárias autônomas (casas)

⁴⁹ Tema 492- Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.

⁵⁰ 20140020201048AGI, DJe 15/09/2016; 20160020051820AGI, DJe 07/06/2016.

detêm regular inscrição e matrícula no CRI, mas as vias entre elas continuam sendo, em princípio, públicas.

A Lei nº 6.766/1979, também conhecida como lei de loteamentos, disciplina o parcelamento do solo urbano prevendo a possibilidade de loteamento (art. 2º, §1º) como a divisão de uma gleba em unidades imobiliárias menores ao mesmo tempo que se abram vias de circulação públicas e se instalem serviços essenciais entre esses novos lotes. O loteamento é, assim, um procedimento já regulado em lei de parcelamento de terreno em novas unidades⁵¹ e que prevê sua regular inscrição com matrículas próprias no CRI de sua serventia.

O fenômeno do “loteamento fechado” ou “condomínio fechado” se verifica quando, sem autorização da administração pública, os proprietários de imóveis em um loteamento (situação até aqui regular) decidem cercar seu perímetro e estabelecer um aproveitamento das vias públicas semelhante ao de condomínio edilício de casas. Há loteamentos fechados que chegam a contar com portaria, guarita, cancela e controle da entrada e saída de pessoas.

Assim, os moradores de loteamentos fechados instituem seu “condomínio” (associação civil) após a realização de um procedimento lícito, situação muito diferente da dos condomínios completamente irregulares por estarem em terras públicas. Essa diferença fática parece ter ensejado a divergência de posicionamento entre o TJDFT e o STJ.

Enquanto na corte local a esmagadora maioria dos processos envolvendo cotas de condomínios irregulares dizem respeito a condomínios construídos em terras públicas, muitos dos casos que chegam à corte superior são situações de loteamentos fechados, o que foi exatamente o caso do Repetitivo do Tema 882.

Na ocasião daquele julgamento, o relator do processo – min. Villas Boas Cuêva, que acabou vencido – votou pelo reconhecimento da legitimidade do “condomínio” em loteamento fechado para cobrar “cotas” somente dos moradores que tenham se tornado proprietários após a instituição da associação de moradores, isentando os que já o eram quando da constituição da associação e que não optaram por participar do ato constitutivo.

A tese vencida tem a qualidade de prestigiar tanto a liberdade associativa quanto o justo custeio de conservação da coisa comum em um condomínio de fato.

⁵¹ SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de direito imobiliário*, v. 14, jul./dez. 1984, p. 8.

O adquirente de unidade imobiliária regular de um loteamento tem condições de saber se já existe ou não um cercamento em torno das vias da região onde está o imóvel, e se ali são prestados pela associação de moradores serviços particulares que inevitavelmente beneficiarão o titular daquela unidade imobiliária. Constituiria violação à boa-fé objetiva e ao *pacta sunt servanda*, além de enriquecimento ilícito vedado pelo art. 884 do CC, o adquirente alegar que não sabia das características do imóvel e da organização privada, ainda que irregular, estabelecida entre os titulares das demais unidades.

A aplicabilidade do Tema 886 do STJ quanto à oponibilidade de contribuições associativas aos moradores dos condomínios de fato dependerá de como será julgado o Tema 492 no STF. Se as contribuições forem equiparadas por completo a cotas de condomínio edilício, a associação de moradores terá a prerrogativa de direcionar a cobrança tanto a promitente-vendedor quanto a promissário-comprador, ressalvada a ilegitimidade passiva do vendedor nas condições do item “c”⁵².

A equiparação seria desejável no tocante à estabilização e equilíbrio dessas relações privadas duradouras e frequentes que se estabelecem à margem da lei, mas paradoxalmente faria as associações de moradores (irregulares) disporem de mais meios coercitivos contra os inadimplentes do que os condomínios regulares, já que as associações detêm personalidade jurídica e estão autorizadas a adjudicar bens em processo de execução. Ficam evidentes e reforçadas, mais uma vez, as vantagens de se reconhecer personalidade jurídica aos condomínios edilícios.

A aplicação do Tema 886 do STJ às cobranças de contribuições associativas fica impossibilitada justamente por não se reconhecer a existência de ente condominial. Se até mesmo o comprador ocupante do imóvel – em caso de promessa de compra e venda de unidade imobiliária ou de direitos possessórios sobre ela – pode se esquivar das cobranças alegando que não deseja permanecer associado, menos ainda a associação de moradores disporá de algum meio para direcionar as cobranças ao vendedor.

O julgamento do Tema 492 no STF deverá atentar também às inovações trazidas pela Lei nº 13.465/2017, em vigor desde julho de 2017. A lei busca disciplinar, de maneira abrangente, a regularização fundiária rural e urbana das

⁵² Ver p. 10.

muitas unidades imobiliárias ou condomínios irregulares do país, incluindo os loteamentos fechados ou condomínios de lotes.

3.4 Disciplina de condôminos na Lei nº 13.465/2017

Historicamente, a ocupação e o aproveitamento das terras no Brasil se deram de maneira desordenada e pouco planejada. As tentativas de regularização e racionalização de seu uso por leis não são novidade no país, e já no Império a Lei nº 601/1850 (lei de terras) buscou dar alguma disciplina às terras ainda não ocupadas por particulares devolvendo-as ao Estado⁵³ – as chamadas terras devolutas.

Mais de um século e meio depois, a Lei nº 13.465/2017 surgiu com objetivo semelhante, destinando-se à regularização fundiária urbana e rural em todo o país. Entre as diversas matérias de gestão territorial trazidas pelo diploma, a novidade que chama a atenção quanto aos condomínios é a criação de duas novas espécies, o condomínio urbano simples e o condomínio de lotes – este último com disciplina inserida diretamente no texto do CC.

O condomínio urbano simples está disciplinado nos arts. 61 e 63 da Lei nº 13.465/2017 e tem como principal diferença, em relação ao condomínio edilício tradicional, a desnecessidade do ato formal de registro de convenção no CRI para sua existência. A definição trazida no art. 61 de “...*um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos...*”, excluindo as edificações de apartamentos e dando a ideia de extensão reduzida pela referência a um único imóvel, demonstram que a ferramenta jurídica se destina a expandir as possibilidades de uso e administração patrimonial de um único imóvel por seu proprietário singular.

Assim, essa espécie condominial foi pensada para regular situações em que um proprietário edifica casas em seu terreno destinadas a aluguel ou alienação, sendo frequente que os proprietários da edificação original sejam pais que desejam construir casas para seus filhos viverem nas proximidades.

Dada a desnecessidade de registro de convenção formal no CRI, o condomínio urbano simples é instituído por ato de vontade do proprietário na matrícula do imóvel, sendo este o proprietário original de todas as unidades pelo princípio da continuidade matricial. As novas unidades criadas deterão matrículas

⁵³ SILVA, Angela. Terras devolutas. *Revista de direito imobiliário*, v. 14, jul./dez. 1984, p. 45-47.

próprias e, uma vez alienadas pelo proprietário original, poderão ser livremente alienadas pelos proprietários que o sucederem (a propriedade é plena).

Como esses condomínios são disciplinados de maneira suplementar pela legislação de condomínios edilícios do CC (art. 61, Parágrafo único), os titulares de unidades autônomas terão igual dever de contribuir com as despesas ordinárias na proporção de suas frações ideais. A ausência do instrumento de convenção condominial faz estar também ausente uma administração centralizada do condomínio com estrutura deliberativa organizada.

A ausência dessa estruturação formal por lei, deixando facultada à vontade dos condôminos a organização por instrumento particular (art. 63, §4º) tende a gerar desentendimentos quanto à distribuição da responsabilidade pelas despesas condominiais, mesmo estando distribuídas as frações ideais nas matrículas dos imóveis. Ainda assim, a legislação acerta em deixar aberto e delineado o caminho para que se institua maior previsibilidade na administração condominial.

De toda forma, se não existir uma administração centralizada com instrumentos escritos rotineiros (atas de reunião, por exemplo), será mais difícil comprovar o requisito previsto no Tema 886 do STJ de “ciência inequívoca” pelo condomínio urbano simples de que alguma das unidades imobiliárias está ocupada por um novo titular, tornando mais difícil ao promitente-vendedor afastar sua legitimidade passiva pelas cotas condominiais ou seu equivalente.

O condomínio de lotes, por sua vez, está regulado nos arts. 58 e 78 da Lei nº 13.465/2017, que modificam respectivamente o CC e a Lei nº 6.766/1979. Com eles, passa a ser possível a instituição direta de condomínio edilício nas novas atividades de loteamento⁵⁴, não recaindo os “loteamentos fechados” em necessária irregularidade.

O novo art. 1.358-A do CC prevê que a implantação de toda a infraestrutura, para fins de incorporação imobiliária, ficará a cargo do empreendedor (§3º). O dispositivo pode ser lido como deixando a responsabilidade aos particulares em sentido amplo – e não ao Município – já que as vias e logradouros existentes entre unidades imobiliárias não passarão a ser propriedade do Município como no

⁵⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul./2017 (Texto para Discussão nº 239), p. 9. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em: 13 out. 2017.

loteamento tradicional, mas sim propriedade compartilhada em regime de condomínio edilício (§2º), devendo os condôminos administrá-los.

Mesmo os atuais loteamentos fechados (irregulares) poderão se converter em condomínios de lotes por diferentes procedimentos independentemente de terem surgido de um loteamento típico. Se surgiram, a instituição de condomínio significará a transmissão patrimonial das áreas comuns pelo Município (atual proprietário) à coletividade de proprietários dos lotes em regime de condomínio, dependendo do consentimento unânime destes para a transmissão se realizar.

Se, por outro lado, a situação for de um condomínio irregular que sequer foi constituído formalmente como um loteamento tradicional (irregularidade completa), o procedimento fica facilitado por não depender da unanimidade dos titulares de posse sobre os imóveis, bastando negociar com o Município a criação do condomínio de lotes pelos atos de instituição e convenção como se surgisse do zero.

Essa última alternativa parece a mais aplicável aos condomínios irregulares do Distrito Federal, que são em sua maioria completamente irregulares e não surgiram de um procedimento comum de loteamento, estando situados em terras públicas. Outra alternativa trazida pela Lei nº 13.465/2017 é a instituição de loteamentos de acesso controlado, que têm a simples prerrogativa de controlarem o acesso de pessoas e veículos a suas dependências sem instituírem um condomínio que possa exigir pagamento de cotas condominiais.

Se os procedimentos de regularização de condomínios de lotes e a instituição de novos condomínios de lotes se concretizar como previsto na Lei nº 13.465/2017, ficará facilitada a aplicação da tese do Tema 886 a essas situações, já que os condomínios de fato passarão a ser também condomínios de direito, trazendo uma desejável redistribuição das responsabilidades entre as pessoas que nele titularizem imóveis.

3.5 Despesas com o registro da compra e venda

Ao concretizar uma compra e venda de unidade imobiliária, registrando-a no CRI, é frequente⁵⁵ que tanto o comprador quanto o vendedor tenham de desembolsar valores para pagar tributos e emolumentos de registro. Estes últimos devem ser pagos pelo comprador por previsão legal (CC, art. 490); e os tributos

⁵⁵ Se o vendedor for pessoa física e o imóvel for residencial, haverá isenção do IR em algumas hipóteses previstas na Lei nº 11.196/2005 e na IN SRF nº 599/2005.

incidentes são o ITBI para o comprador e (em algumas hipóteses) o IR para o vendedor.

A regulamentação dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro está prevista no art. 236, §2º da CF e concretizada na Lei nº 10.169/2000. Esta, por sua vez, estabelece parâmetros para que os Estados e o Distrito Federal fixem seus valores. Por ser ato registral típico (LRP, art. 167), a transferência de propriedade imobiliária enseja a cobrança de emolumentos, excluídas algumas hipóteses legais.

O IR, que incide para pessoas físicas e jurídicas, é de competência da União e está previsto no art. 153, III da CF. O CTN detalha como se dá a cobrança desse imposto em seus arts. 43 a 45 e a Lei nº 13.259/2016 alterou as alíquotas progressivas do art. 21 da Lei nº 8.981/1995, previstas para tributar o lucro auferido com a venda de imóvel – tributo que deve ser pago pelo vendedor.

O ITBI, por sua vez, é tributo de competência municipal (CF, art. 156, II) e distrital (CF, art. 147), diferente do previsto pelo CTN na seção que detalha esse tributo (arts. 32 a 45), que lhe atribuía competência estadual. Nos termos da CF, seu fato gerador deve ser a transmissão de bem imóvel onerosa e *inter vivos*, incidindo a hipótese da promessa de compra e venda.

Ocorre que, na prática, muitos contratos de promessa de compra e venda imobiliária são celebrados não com a intenção de realizar no futuro o contrato definitivo e a transmissão da propriedade junto ao CRI, mas de evitar pagar os tributos e emolumentos, nunca concretizando formalmente o negócio jurídico. A fraude é tão frequente que, no caso do ITBI, há quem defenda uma readequação do momento de seu pagamento, antecipando-o na promessa de compra e venda⁵⁶.

Se ficar comprovada a fraude consensual do comprador e do vendedor, não parece adequado afastar a legitimidade deste para responder por cotas condominiais em qualquer hipótese, incluindo as previstas no Tema 886 do STJ. Esse afastamento poderia constituir um incentivo a que o vendedor, nas hipóteses previstas para incidência, deixe de pagar o IR sobre o lucro da operação.

⁵⁶ MASCARENHAS, Igor de Lucena. O aspecto temporal do ITBI e os contratos de promessa de compra e venda: estratégias de evasão tributária. *Revista tributária e de finanças públicas*, v. 133, mar./abr. 2017, p. 70.

4 ASPECTOS PROCESSUAIS

Para que as teses analisadas ganhem aplicação definitiva no caso concreto em juízo (jurisdição), precisam passar pelos procedimentos processuais civis. Alguns pontos processuais merecem uma atenção mais detalhada por serem específicos da situação discutida, como a possibilidade de adjudicação pelo condomínio na execução e a prova dos requisitos do item “c”⁵⁷ da tese; ou por se tratar de inovação legislativa recente, como o sistema de precedentes obrigatórios do CPC de 2015.

4.1 Capacidade do condomínio para atuar em juízo e adjudicar

Na análise da tese do Tema 886, a personalidade jurídica do condomínio edilício lhe traria a vantagem de facilitar a execução da unidade autônoma de condômino que é inadimplente contumaz, com a respectiva adjudicação. Como já visto, o crédito decorrente de encargo condominial goza de privilégios na legislação e na jurisprudência que visam facilitar sua satisfação para conservação dos bens em condomínio edilício e realização da função social da propriedade.

Os créditos que não se satisfazem de maneira amigável ou voluntária pelo devedor requerem o instrumento processual da execução, que consiste em procedimentos de constrição e expropriação de seu patrimônio em montante suficiente para satisfação do crédito, seja pelas coisas em si, seja por sua alienação judicial. Uma das modalidades típicas de expropriação previstas no CPC é a adjudicação.

A adjudicação (CPC, art. 825, I) é o ato de expropriação forçada que transfere patrimônio do executado para o exequente ou para terceiro que tenha preferência na relação jurídica, satisfazendo-se o crédito diretamente pela aquisição derivada⁵⁸ da propriedade da coisa, e não por valor em dinheiro advindo de sua alienação judicial.

Ao condomínio é facultado postular em juízo e fazer constrição (penhora) sobre bens do condômino devedor, mas o Judiciário não tem ainda uma posição uniforme quanto a lhe reconhecer capacidade aquisitiva para poder adjudicar a unidade imobiliária do inadimplente, mesmo já existindo uma hipótese legal (Lei 4.591, art. 63, §3º) de adjudicação pelo condomínio no contexto da incorporação imobiliária. As decisões judiciais que já reconhecem capacidade adjudicatória ao

⁵⁷ Ver p. 10.

⁵⁸ DIDIER, Fredie Jr. *et al. Curso de Direito Processual Civil*, v. 5: *Execução* – 7. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 903-904.

condomínio vêm se baseando em premissas como a deliberação unânime em assembleia⁵⁹.

Um terceiro poderá arrematar o imóvel em caso de não pagamento, mas essa hipótese nem sempre se concretiza imediatamente ao fim da execução movida. A carta de adjudicação, nesses casos, é emitida em nome de cada um dos condôminos das demais unidades autônomas, que se tornam proprietários da unidade adjudicada em regime de condomínio geral.

Essa situação traz o inconveniente de que os futuros atos de disposição (alienação) praticados sobre a unidade adjudicada não ficam submetidos ao instrumento facilitador da convenção do condomínio edilício, mas sim ao regime de condomínio geral, necessitando da anuência de cada uma das pessoas titulares das demais unidades autônomas.

Se o condomínio edilício puder se tornar proprietário de uma de suas unidades autônomas (sendo também um condômino), o processo de alienação do imóvel adjudicado se torna mais fácil, e surge até mesmo a opção de alugar esse imóvel e usar o dinheiro dos alugueres para custear o prejuízo financeiro provocado pela inadimplência do antigo condômino expropriado.

Verificado que a personalidade jurídica do condomínio edilício lhe traria vantagens para satisfação de seus créditos junto aos condôminos, vemos que a possibilidade de adjudicação da unidade autônoma é indiferente para o contexto do Tema 886 do STJ. Se a coisa a ser adjudicada é certa, pouco importa determinar se está em propriedade do vendedor ou do comprador, já que a exceção à impenhorabilidade do bem de família faz as unidades imobiliárias do condomínio constituírem uma quase garantia real ao próprio condomínio edilício.

Um julgado⁶⁰ do STJ chega à mesma conclusão por raciocínio diverso. Partindo da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, que o divide em dívida (*schuld*) e responsabilidade (*haftung*), o relator coloca que apenas a dívida do promitente-vendedor fica excluída, mas sua responsabilidade permanece porque ainda poderá responder por dívidas não pagas com parte de seu patrimônio – já que

⁵⁹ RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Personalidade jurídica do condomínio edilício*. Revista eletrônica Consultor Jurídico - Conjur (www.conjur.com.br), edição de 13.2.10 – ISSN 1809-2829, p. 4.

⁶⁰ REsp nº 1.442.840/PR, DJe 21/08/2015.

formalmente a propriedade sobre a unidade imobiliária nunca saiu de seu nome e que a responsabilidade por dívida alheia pode nascer de imposição legal⁶¹.

O que traria alguma diferença naquelas situações seria a opção por executar pessoalmente algum dos envolvidos na transação (comprador ou vendedor), caso em que o patrimônio atingido iria necessariamente variar conforme a pessoa executada. Se por um lado a lei assegura ao exequente (em geral) e ao condomínio (em específico) a busca dos meios mais eficientes para satisfação do crédito, a tese firmada pelos STJ afasta a possibilidade de executar o vendedor quando estiverem preenchidos os dois requisitos do item “c”.

4.2 Prova dos requisitos do item “c”

O art. 11, *caput* do CPC prevê que as decisões judiciais devem ser fundamentadas, alinhando-se à necessária previsibilidade dos procedimentos públicos em um Estado de Direito. Para que as partes compreendam os motivos de convencimento do magistrado, seu raciocínio deve ser exposto à validação e controle sociais, restando eventuais práticas arbitrárias⁶².

O item “c” do Tema 886 estabelece a necessidade de comprovar cumulativamente dois fatos para afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor. Por ser o STJ uma instância jurisdicional extraordinária, uma de suas missões constitucionais nos processos que já tenham percorrido as duas instâncias ordinárias é uniformizar a interpretação da lei federal (art. 105, III, c), não lhe cabendo reexaminar fatos e provas, como previsto em sua Súmula 7.

Assim, poderá ser do interesse do promitente-vendedor comprovar que o comprador se imitiu na posse do imóvel e que o condomínio teve ciência da transação para que esses fatos fiquem, ao menos, consignados perante as instâncias ordinárias em acórdão de 2º grau a ser analisado pelas instâncias extraordinárias.

Considerando que no substrato fático a que a tese se aplica não há transferência formal de propriedade e que a promessa de compra e venda não foi levada a registro, evidente que nenhum documento registrado no CRI competente

⁶¹ SIMÃO, José Fernando. A teoria dualista do vínculo obrigacional e sua aplicação ao direito civil brasileiro. *Revista Jurídica ESPM-SP*, v. 3. São Paulo, 2013, p. 177.

⁶² GIANNICO, Maricé. *A prova no Código Civil: natureza jurídica*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 84 *apud* CAVALCANTI, Caio de Oliveira. *Por uma distribuição dinâmica do ônus da prova*. Dissertação apresentada no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2014.

poderá fazer prova da posse pelo comprador. E mesmo que houvesse algum registro da transação no CRI, este seria hábil a comprovar algum direito real sobre o imóvel – categoria em que a posse não se inclui.

Com isso, restam os meios de prova típicos previstos no CPC: documental, testemunhal, pericial, inspeção judicial, confissão, exibição de documento⁶³, confissão, depoimento pessoal e ata notarial. A comprovação da posse é ato típico dos procedimentos para reconhecimento de usucapião, que trazem uma disciplina mais detalhada desta, seja pela via judicial ou pela mais recentemente inaugurada via extrajudicial.

No caso desta última, a alteração conjunta trazida pelo CPC/2015 e pela Lei nº 13.465/2017 à LRP prevê a possibilidade de comprovação de tempo de posse especificamente pela ata notarial, nos termos do novo art. 216-A, I. No caso da usucapião extrajudicial, a comprovação da posse favorece ao próprio solicitante da ata notarial; enquanto na situação fática do Tema 886, o vendedor solicitaria a ata desejando se beneficiar da comprovação de posse do imóvel pelo comprador.

Outra possibilidade é registrar o ato de entrega das chaves, que torna possível o exercício da posse pelo comprador, em escritura pública na forma do art. 215 do CC. No entanto, se as partes não levaram a registro nem mesmo o contrato que prevê a transação imobiliária, é pouco provável que o façam com o ato de entrega das chaves. A imissão na posse pelo comprador é fato apreciável com mais facilidade – portanto mais fácil de ser provado – do que a ciência da transação pelo condomínio.

No julgamento do AgInt no AREsp nº 379.630/DF, listado no Jurisprudência em Teses como representativo de aplicação do Tema 886, ficou assentado (grifo nosso):

Registre-se que a alegação de que o cessionário teria pago a taxa condominial por vários anos não é suficiente para se entender que o condomínio tinha ciência da cessão de direitos sobre o imóvel, pois **a obrigação pelo pagamento da taxa condominial pode ser transferida por outros contratos**, por exemplo, um contrato de locação.

Isso significa que o fato de o comprador passar a pagar as cotas condominiais por tempo prolongado não suprime (não há *supressio*) o direito do condomínio de

⁶³ Exibição de coisa não é apropriada para prova de posse imobiliária.

direcionar as cobranças ao vendedor, já que a alteração da pessoa que paga os valores não acontece exclusivamente em caso de alienação do imóvel. A boa-fé objetiva está preservada nesses casos.

Alguns documentos aptos a fazer prova da ciência pelo condomínio são o termo de vistoria de imóvel (conforme AgInt no AREsp nº 733.185/SP), guias de cobrança de cotas condominiais emitidas pelo condomínio com o nome do promissário-comprador qualificado de “condômino” ou atas de assembléia condominial em que o nome do promissário-comprador conste entre os condôminos presentes; sem prejuízo de outros documentos ou outros meios de prova.

4.3 Os recursos repetitivos e o sistema de precedentes brasileiro

Chama a atenção o fato de, na mesma lista de processos indicados pelo Jurisprudência em Teses para o Tema 886, um julgado posterior (AgInt no REsp nº 1.416.614/PR) ao repetitivo aplicar o item “c” da tese de maneira contrária ao que seu próprio texto prevê, como se extrai da ementa (grifo nosso):

1. A jurisprudência desta Corte evoluiu no sentido de que, uma vez demonstrado que o promissário comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, **há legitimidade passiva concorrente de ambos os contratantes** para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

Enquanto no precedente do Tema 886 a comprovação dos dois requisitos afasta a legitimidade passiva concorrente (excluindo o vendedor do polo passivo), o julgado acima não observou a tese firmada no Repetitivo porque o colegiado da 4ª Turma não tinha essa obrigação, já que as decisões proferidas sob esse rito segundo o mecanismo do CPC de 1973 (art. 543-C) apenas servem de orientação aos órgãos jurisdicionais, não tendo efeito vinculante sobre eles.

A legislação brasileira em processo civil caminha para o fortalecimento dos precedentes judiciais como fontes do direito. Isso se verifica pelas progressivas modificações trazidas ao CPC de 1973 com as Leis nº 8.950/1994 e 11.418/2008, que introduziram o rito do julgamento de repetitivos respectivamente para os Recursos Extraordinários (art. 543-B) e os Recursos Especiais (art. 543-C), e finalmente pela previsão dos julgamentos sob esse rito no CPC de 2015, agora

sistematizada em diferentes dispositivos por ser de seu texto original, e não um acréscimo posterior.

O julgamento de recursos repetitivos é uma aplicação do princípio constitucional da eficiência (CF, art. 37, caput) na administração pública ao Poder Judiciário⁶⁴. Trata-se de identificar uma multiplicidade de processos fundados em idêntica questão de direito para, examinando cuidadosamente um número reduzido deles, fixar uma tese que possa ser aplicada no julgamento de todos.

Por ter sido proferida na vigência do CPC/1973, a decisão para o REsp nº 1.345.331/RS não vinculou os tribunais nem trouxe a necessidade de se instaurar um novo procedimento especial para modificar tese julgada em repetitivos. Se o julgamento tivesse ocorrido já na vigência do CPC/2015, sua observância seria obrigatória por força do art. 927, III.

Decisões em processos posteriores podem e devem questionar precedentes firmados sob o rito dos repetitivos, afinal a jurisdição deve ter um caráter incremental que lhe permita acompanhar as transformações de planos que a influenciam diretamente, como o legislativo. No entanto, é desejável que a superação de entendimento firmado em repetitivos tenha requisitos mais difíceis de serem transpostos do que os de um outro processo qualquer, do contrário as teses firmadas não servirão a uma prestação jurisdicional mais eficiente e segura.

Também causa estranhamento o fato de a decisão divergente posterior ser da 4ª Turma do STJ, órgão fracionário composto por metade dos magistrados que compõem a 2ª Seção (que firmou a tese do Tema 886). É competência regimental (art. 14) das Seções do STJ julgar questões que sejam remetidas a elas pelas respectivas Turmas especializadas, demonstrando que as Seções têm um caráter uniformizador de jurisprudência mais amplo do que as Turmas.

Mesmo que não se considere o aspecto regimental, o CPC/2015 prevê nos §§ 2º a 4º do art. 927 um tratamento diferenciado para a modificação de tese fixada em repetitivos ou em súmula, devendo contar com fundamentação adequada e específica, considerando os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia. Para a fixação de tese diferente da já firmada em

⁶⁴ MEIRELES, Edilton. Do incidente de resolução de demandas repetitivas no processo civil brasileiro. In: DIDIER, Fredie Jr. CUNHA, Leonardo Carneiro da (Org.). *Coleção grandes temas do novo CPC*, v 10: *Julgamento de casos repetitivos*. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 66.

repetitivos, para uma mesma questão de direito, deve ser instaurado um novo procedimento de recursos repetitivos.

Independentemente da tese material firmada, é desejável um novo julgamento sob o rito dos repetitivos para a matéria. A obrigatoriedade de observância trazida pelo CPC/2015 conferiria maior segurança jurídica aos jurisdicionados – vendedor, comprador e condomínio – inclusive pelo cabimento da ação de Reclamação quando esses precedentes não forem observados para lhes dar a devida eficácia (CPC, art. 988, §5º, II).

5 CONCLUSÃO

Por todo o exposto, as teses do Tema 886 do STJ parecem adequadas em alguns aspectos e insuficientes em outros. O item “b”, que prevê que as cobranças de cotas possam recair tanto sobre o comprador quanto o vendedor a depender do caso concreto, acerta em ampliar as possibilidades de satisfação de um crédito que é interesse de uma coletividade e que concretiza a função social da propriedade.

O item “a”, por sua vez, acerta em privilegiar a relação jurídica material com o imóvel porque o possuidor direto será o beneficiário da estrutura de conservação e serviços provida pelo condomínio edilício. No entanto, não parece adequado afastar de plano o registro imobiliário como possível definidor da responsabilidade, uma vez que os registros públicos conferem segurança às transações econômicas.

Como demonstrado, há uma tendência legislativa no Brasil em se privilegiar a legitimação registral nas relações privadas, de maneira a reduzir custos de transação e custos com possíveis litígios judiciais. Diante disso, soa impertinente afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor por dívida de cota condominial, já que ainda estará inscrito no CRI como proprietário da unidade.

Por fim, os requisitos trazidos pelo item “c” para afastar a legitimidade passiva do vendedor, embora adequados, parecem imputar uma consequência insuficiente para o raciocínio desenvolvido até aqui. Exigir a imissão do comprador na posse do imóvel e a ciência inequívoca da transação pelo condomínio é um meio de fazer o ente condominial observar a boa-fé objetiva nas relações privadas, o que é acertado.

Ocorre que o promitente-vendedor, da mesma forma, deve observar a boa-fé objetiva ao alienar seu imóvel. Assim, se presentes dois requisitos apontados na ementa do julgado, seria conveniente prescrever a responsabilização subsidiária do vendedor pelas cotas condominiais, ampliando as possibilidades de satisfação de um crédito que é interesse de uma coletividade.

Essa solução privilegiaria ao mesmo tempo a boa-fé objetiva, a legitimação registral e a proteção ao crédito condominial sem representar perda econômica expressiva para a sociedade. Manter a possibilidade de cobrança das cotas ao vendedor em interfaces com a atividade empresarial teria o potencial de constituir um desincentivo a esta, mas é preferível privilegiar os princípios supracitados incentivando o registro definitivo da transação, o que também traria a vantagem de desestimular as frequentes fraudes tributárias nas vendas de imóveis.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Felipe Cunha de. Aspectos acerca da responsabilidade nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel: incidência do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. **Revista da Faculdade de Direito da UFRGS**, n. 31, 2013, p. 139.

ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. **Revista de direito imobiliário**, v. 82, jan./jun. 2017, p. 197.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. O compromisso de compra e venda e a vigência das Súmulas 84 e 239 do STJ. **Direito e Democracia**, Canoas, v. 10, n. 2, jul./dez/ 2009, p. 256.

BRANDELLI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de direito imobiliário**, v. 80, jan./jun. 2016, p. 56.

_____. O registro de imóveis e a tutela do tráfico jurídico. In:_____. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 6-9.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 5 de outubro de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. Decreto-Lei nº 4.657, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Rio de Janeiro, DF, 09 set. 1942. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 jan. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impressao.htm>. Acesso em: 26 out. 2017.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para [...] e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 20 jan. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>. Acesso em: 15 out. 2017.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 26 out. 2017.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...] e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 14 out. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 379.630/DF. Agravante: Eli Osmar Leite Sousa. Agravado: Condomínio do Edifício Champs Elysees. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. **Revista Eletrônica da Jurisprudência**, Brasília, 28 de novembro de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1555742&num_registro=201302679464&data=20161128&formato=PDF>. Acesso em: 05 nov. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.416.614/PR. Agravante: Companhia de habitação popular de Curitiba. Agravado: Conjunto residencial Caiuá I Condomínio XVI. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. **Revista Eletrônica da Jurisprudência**, Brasília, 24 de agosto de 2016. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1531481&num_registro=201303692859&data=20160824&formato=PDF>. Acesso em: 05 nov. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.345.331/RS. Recorrente: Rosmar Resende dos Santos e outro. Recorrido: Condomínio Edifício Dona Anita. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. **Revista Eletrônica da Jurisprudência**, Brasília, 20 de abril de 2015. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=46552878&num_registro=201201992764&data=20150420&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 16 mai. 2017.

CHALHUB, Melhim Namem. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, Doutrina Nacional, v. 3, n. 7, abr./jun. 2016, p. 158.

_____. Incorporação imobiliária: aspectos do sistema de proteção do adquirente de imóveis. **Revista de direito imobiliário**, v. 75, jul./dez.. 2013, p. 168.

COELHO, Fábio Ulhoa. Estabelecimento empresarial. In:_____. **Curso de direito comercial, v. 1: empresa e estabelecimento, títulos de crédito**. 20. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais Ltda., 2016.

_____. Natureza e conceito de pessoa jurídica. In:_____. **Curso de direito comercial, v. 2: sociedades**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COMPARATO, Fábio Konder. Estado, empresa e função social. **Revista dos Tribunais**, fascículo Civil, ano 85, v. 732, out. 1996, p. 44.

DIDIER, Fredie Jr. *et al.* **Curso de Direito Processual Civil, v. 5: Execução** – 7. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 903-904.

DINIZ, Maria Helena. Condomínio. In:_____. **Curso de direito civil brasileiro, v. 4: Direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 235.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Breve histórico da propriedade. In:_____. **Curso de Direito Civil, v. 5: Reais** – 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 211, 601.

_____. Introdução ao direito civil. In:_____. **Curso de Direito Civil, v. 1: Parte geral e LINDB** – 13. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 17.

FRAZÃO, Ana de Oliveira. A função social da empresa na Constituição de 1988. In: LIMA, Frederico Henrique Viegas de (Org.). **Direito civil contemporâneo** – 1. ed. Brasília: Obscursos, 2009, p. 23.

GIANNICO, Maricé. **A prova no Código Civil: natureza jurídica**. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 84 *apud* CAVALCANTI, Caio de Oliveira. **Por uma distribuição dinâmica do ônus da prova**. Dissertação apresentada no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Da propriedade em geral. In:_____. **Direito Civil brasileiro, v. 5: direito das coisas** – 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 228, 244.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 189-191 *apud* TARTUCE, Flávio. Do condomínio. In: _____. **Direito civil, v. 4: Direito das coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 182.

LÔBO, Paulo. **Direito civil – Parte geral**. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 60, 91.

MASCARENHAS, Igor de Lucena. O aspecto temporal do ITBI e os contratos de promessa de compra e venda: estratégias de evasão tributária. **Revista tributária e de finanças públicas**, v. 133, mar./abr. 2017, p. 70.

MEIRELES, Edilton. Do incidente de resolução de demandas repetitivas no processo civil brasileiro. In: DIDIER, Fredie Jr. CUNHA, Leonardo Carneiro da (Org.). **Coleção**

grandes temas do novo CPC, v 10: Julgamento de casos repetitivos. Salvador: Juspodivm, 2016. cap. 3.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O direito à moradia e o papel do registro de imóveis na regularização fundiária. **Revista de direito imobiliário**, v. 2, jul./dez. 2011, p. 15.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do direito registral imobiliário. **Revista de direito imobiliário**, v. 17, jan./dez. 1986, p. 32.

OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das obrigações *propter rem*. **Revista de direito da cidade**, Rio de Janeiro, abr. 2017, v. 9, n.2, p. 586.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.** Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul./2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em: 13 out. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Generalidades sobre a posse. In:_____. **Instituições de Direito Civil, Volume IV: Direitos Reais** – 20. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010, p.13-14.

_____. O incorporador. In:_____. **Condomínio e incorporações** – 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 248.

_____. Ecloração do novo condomínio. In:_____. **Propriedade horizontal** – 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 41-43.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento nº 70034551796. Agravante: Condomínio Edifício Dom Alfredo. Agravado: Conjunto José Carlos de Aguiar. Relator: Desembargador Rubem Duarte. **Diário da Justiça 4502**, Porto Alegre, 13 de janeiro de 2011. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>>. Acesso em: 14 out. 2017.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Personalidade jurídica do condomínio edifício.** Revista eletrônica Consultor Jurídico - Conjur (www.conjur.com.br), edição de 13.2.10 – ISSN 1809-2829, p. 4.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Fundamentos do direito registral imobiliário. In:_____. **Direito registral imobiliário.** Curitiba: Juruá, 2013, p. 60-61.

SILVA, Angela. Terras devolutas. **Revista de direito imobiliário**, v. 14, jul./dez. 1984, p. 45-47.

SILVA, Ulysses da. Condomínio e incorporação: Lei 4.591/1964 reflexões de um registrador. **Revista de direito imobiliário**, v. 39/38, set./dez.. 1996, p. 353.

SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. **Revista de direito imobiliário**, v. 14, jul./dez. 1984, p. 8.

SIMÃO, José Fernando. A teoria dualista do vínculo obrigacional e sua aplicação ao direito civil brasileiro. **Revista Jurídica ESPM-SP**, v. 3. São Paulo, 2013, p. 177.

TARTUCE, Flávio. Do condomínio. In: _____. **Direito civil, v. 4: Direito das coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. cap. 5.

_____. Teoria geral do negócio jurídico. In: _____. **Direito civil, v. 1: Lei de introdução e parte geral**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 211.

VENOSA, Sílvio da Salvo. Condomínio edilício. In: _____. **Direito civil, v. 5: direitos reais**. 6. ed. São Paulo: Atlas S.A., 2006.