

A SOBREPOSIÇÃO DE INTERESSES ENTRE O CREDOR FIDUCIÁRIO E O DETENTOR DE UM TÍTULO EXECUTIVO POR OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

João Henrique Raimundo Bohmgahren*

RESUMO

A garantia de alienação fiduciária de bens imóveis foi instituída no ordenamento jurídico brasileiro com a finalidade de propiciar segurança jurídica e fomentar o financiamento imobiliário no país. Com o passar dos anos, os tribunais de justiça se depararam com diversas demandas questionando até que ponto o crédito de alienação fiduciária prevalece em se tratando de concurso de credores, mais especificamente do credor possuidor de um título de natureza *propter rem*. Posto isso, a pesquisa realizada, com base no método dedutivo, pretende identificar e entender qual dos créditos mencionados detém preferência na eventualidade de uma concorrência entre credores, além de examinar os argumentos que fundamentam o entendimento vigente.

Palavras-chaves: alienação fiduciária; *propter rem*; expropriação; credor-fiduciário.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende identificar e fomentar a discussão acerca das razões que justificam a sobreposição de interesses no que tange ao concurso de credores sobre um bem alienado fiduciariamente. Por um lado, tem-se o credor fiduciário, detentor de direitos individuais advindos de um contrato de compra e venda com constituição de garantia de alienação fiduciária; por outro o detentor de um título executivo de natureza *propter rem*, promovido por um condomínio ou por um município em prol de interesses coletivos, originado a partir da determinação da penhora do bem objeto da garantia.

A pesquisa parte da análise do contexto em que se inseriu o instituto da alienação fiduciária no sistema jurídico brasileiro perante a Lei 9.514 de 1997, a qual produziu diversos efeitos no âmbito socioeconômico do país, principalmente com a inserção de um novo sistema de financiamento imobiliário e de um rito extrajudicial de execução. Em seguida, com base no exame do conceito e da natureza jurídica que compreende a alienação fiduciária como um negócio jurídico e a propriedade fiduciária como um direito real de garantia, observou-se que a modalidade de garantia objeto do estudo é essencial para a manutenção da segurança jurídica das operações imobiliárias.

O terceiro item examina a penhora de bens imóveis, principalmente do ponto de vista processual, considerando que existe um detentor de título executivo originado por uma penhora. Esta seção aborda o entendimento que se tem da doutrina acerca da penhora como fator desencadeante para a expropriação, tendo o rito executivo para expropriação ato necessário a ser seguido para que se atinja a desejada satisfação do crédito de natureza *propter rem*, já que há divergências interpretativas tribunais espalhados pelo país.

Considerando a natureza desse trabalho, utiliza-se do método dedutivo para que seja possível compreender a razão pela qual há a sobreposição dos interesses de um dos tipos de credores sobre o outro, uma vez que, na avaliação do caso concreto, tanto a jurisprudência quanto a doutrina buscam por meio dos princípios legais estabelecer um critério que seja o menos oneroso aos dois tipos de credores, de modo a observar os princípios constitucionais, principalmente no que tange à garantia do desenvolvimento nacional.

* Graduando do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS, orientado pela Prof. Dr. Caroline Vaz. E-mail: caroline.vaz@pucls.br.

2 DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

O instituto da alienação fiduciária foi concebido no direito brasileiro em 1965 pela Lei nº 4.728 (regulamentada pelo Decreto-Lei 911/1969), tendo como objeto a alienação de bens móveis como garantia fiduciária. Posteriormente, em meio a uma crise do, então vigente, Sistema Financeiro Habitacional (SFH), ocasionada pela alta taxa de inadimplência devido ao aumento da inflação e, conseqüentemente, das prestações de financiamento, o setor imobiliário brasileiro passou por um enfraquecimento do sistema vigente, principalmente em razão de sua insegurança jurídica, colocando à prova a principal garantia utilizada nos financiamentos imobiliários, a hipoteca. A respeito disso, Ted Luiz Rocha Pontes e Uinie Caminha¹ fazem a seguinte ponderação: “[...] tal situação ocasionou uma alta insegurança jurídica, porquanto as instituições participantes do SFH não tinham como prever o resultado final das demandas e, por consequência, dos custos reais de determinado financiamento concedido.”. Desse modo, visando remediar a crise no setor de financiamento imobiliário brasileiro no ano de 1997, através da Lei 9.514, foi instituído o novo Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), o qual se tornou um marco para o mercado imobiliário. A partir dessa lei, foi criada simultaneamente à garantia de alienação fiduciária, a cessão de recebíveis imobiliários (CRI), que hoje possui extrema relevância para o estímulo do mercado de imóveis no Brasil. Essa mudança gerou uma grande queda da taxa de juros e do inadimplemento devido à segurança jurídica propiciada pelo novo sistema, principalmente no caso da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, atingindo índices de desenvolvimento, de renda, de empregos e de financiamento imobiliário jamais alcançados antes. Kênio de Souza² apresenta os seguintes dados sobre o sistema financeiro imobiliário:

[...] Segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), o crédito imobiliário com recursos da poupança atingiu R\$ 2,27 bilhões em maio deste ano. O número de imóveis financiados alcançou 22.069, o mais elevado dos últimos 20 anos. O resultado de maio de 2008 supera em 57,8% o montante contratado no mesmo mês de 2007. No período de 12 meses, até maio de 2008 as novas operações cresceram 93,3% em comparação aos 12 meses anteriores, até maio de 2007.

Esse cenário tem sido creditado à queda dos juros, ao aumento dos prazos de financiamento e ao aquecimento da economia. Mas há uma questão que tem passado despercebida e que foi determinante para o aumento do crédito e a queda dos juros. Trata-se do fato de que os bancos e agentes financeiros passaram a utilizar a partir de 2002, como instrumento de garantia, a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA no lugar da tradicional HIPOTECA.

A alienação fiduciária de bens imóveis, portanto, assume um papel importante na retomada do desenvolvimento econômico e civil do país, tornando-se uma modalidade de garantia de financiamento propicia a gerar segurança entre as partes contraentes e maior eficácia e celeridade nos procedimentos de execução. Constituída com o escopo de assegurar o cumprimento da obrigação principal (compra e venda), a alienação fiduciária de bens imóveis é o direito real, bilateral, de garantia, identificada por ser acessória a um negócio jurídico que visa à transmissão de propriedade de um bem imóvel. Nessa perspectiva, a Lei nº 9.514/97, em

¹ PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 20, n. 1, p.220-246, abr. 2016. Doi: 10.5433/2178-8189.2016v20n1p220. Disponível em:

https://www.researchgate.net/publication/303292141_Uma_analise_economica_da_alienacao_fiduciaria_em_garantia_dos_bens_imoveis. Acesso em: 20 maio 2022.

² PEREIRA, Kênio de Souza. Alienação Fiduciária reduziu o risco do credor, motivou crescimento dos financiamentos e a queda da taxa de juros. *DLI*, [s. l.], n. 23, 2008. Disponível em: http://www.ademi.org.br/article.php?id_article=28080. Acesso em: 20 maio 2022.

seu art. 22, dispõe que “a alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”³

Em suma, o contrato de compra e venda com constituição de alienação fiduciária em garantia é definido pela transferência e alienação da propriedade do bem do devedor fiduciante ao credor fiduciário. Nesse caso, a propriedade transferida possui caráter resolúvel que, conforme disciplinado por Melhim Namem Chalhub⁴, “[...] a condição resolutiva é o pagamento da dívida; assim sendo, uma vez cumprida a condição, com o pagamento da dívida, a propriedade do credor se extingue e reverte plenamente ao devedor.”

A instituição dessa nova modalidade de garantia no ordenamento jurídico brasileiro teve o principal propósito de dar segurança à operação imobiliária, possibilitando ao credor fiduciário a execução extrajudicial, por meio dos Registros de Imóveis competentes. O processo de execução extrajudicial do bem alienado parte da constituição em mora do fiduciante, prevista no art. 26 da Lei Federal 9.514/97, o qual expressa todo o rito necessário para a consolidação em nome do credor, devendo, posteriormente, passar por leilão público, até que se resolva a obrigação.⁵

Em contrapartida, a mesma Lei 9.514/97, que gera segurança jurídica ao credor, garante ao devedor fiduciante o direito real de aquisição, a partir de seu art. 25: “[...] com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.”⁶ Dessa forma, essa dupla garantia aos contraentes retrata nitidamente a opção do legislador por uma operação imobiliária segura do ponto de vista jurídico, que possibilite o fomento econômico no setor e garanta maior celeridade ao processo de quitação da dívida, tendo em vista a autonomia dada aos Registros de Imóveis, qual seja, a de legitimar os atos de execução expropriatória, dispensando a utilização do Poder Judiciário como órgão intermediador para a satisfação do crédito.

Enquanto a alienação fiduciária em garantia corresponde a um negócio jurídico, Caio Mário⁷ entende que a propriedade fiduciária se diferencia por se tratar de um direito real de garantia; por essa razão, explica o que segue:

[...] pode-se definir a propriedade fiduciária, como a transferência, ao credor, do domínio e posse indireta de uma coisa, independentemente de sua tradição efetiva, em garantia do pagamento de obrigação a que acede, resolvendo-se o direito do adquirente com a solução da dívida garantida.

Por sua vez, a propriedade resolúvel e seu domínio são caracterizados, principalmente, por sua temporariedade e transitoriedade, uma vez que o credor busca apenas a satisfação de seus interesses e não a propriedade plena do imóvel objeto. Sobre essa questão, Chalhub conclui que “[...] a propriedade fiduciária tem como traço característico o fato de estar prevista sua

³ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm Acesso em: 01 maio 2022.

⁴ CHALHUB, Melhim N. **Alienação Fiduciária: negócio Fiduciário**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 25 maio 2022.

⁵ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm Acesso em: 01 maio 2022.

⁶ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm Acesso em: 03 jun. 2022.

⁷ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. São Paulo, Brasil: Grupo GEN, 2022. v. 6. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 03 jun. 2022.

extinção no próprio título em que é convencionada sua constituição.”⁸. Portanto, a existência da propriedade fiduciária decorre de uma condição, que, sendo cumprida ou não, resultará na extinção dela mesma.

Com relação à posse do imóvel alienado, *in verbis*⁹:

Com melhor técnica, o art. 1.197 do Código Civil de 2002 dispõe, genericamente, que a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

[..] As posses direta e indireta coexistem; não colidem nem se excluem.

A lei da alienação fiduciária estabelece, em seu art. 23 §1^o¹⁰, o seu desdobramento, configurando o devedor como possuidor direto, resguardado a ele o direito de usufruto com legitimidade, desde que adimplente com o pagamento contratado e suas obrigações, fato que o torna também responsável pela conservação do imóvel, pelo pagamento de taxas, impostos e contribuições condominiais. Nesse sentido, o ministro Villas Bôas Cueva faz a seguinte afirmação:

[...] o devedor fiduciante, responde pelo pagamento das contribuições condominiais até a data em que o credor fiduciário seja imitado na posse do imóvel, até porque não existe solidariedade entre credor-fiduciário e devedor fiduciante, de modo que, enquanto perdurar o regime da alienação fiduciária, nada justifica a inserção do credor-fiduciário no polo passivo da demanda.¹¹

Por outro lado, o credor fiduciário tem a posse indireta do bem, uma vez que é considerado o proprietário do imóvel exclusivamente para fins de execução da garantia, tendo restrições legais aos seus direitos de usufruto da coisa, enquanto vigente a propriedade fiduciária.

3 DA PENHORA DE BENS IMÓVEIS

Em contraste à execução extrajudicial supramencionada, a penhora é um ato expropriatório utilizado pelo Estado quando se tem o objetivo de indicar um determinado bem de um devedor a fim de quitar uma dívida. Sua origem parte do inadimplemento de um devedor que, por meio de sua responsabilidade patrimonial, declara a sujeição dos seus bens à excussão (satisfação de um crédito), para obter uma soma determinada de dinheiro. Nessa perspectiva, o Código, através de seu art. 789¹², expressa que “[...] o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento das suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei”.

⁸ CHALHUB, Melhim N. **Alienação Fiduciária**: negócio Fiduciário. São Paulo: Grupo GEN, 2021. *E-book*.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 25 maio 2022.

⁹ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. São Paulo, Brasil: Grupo GEN, 2022. v. 6. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 03 jun. 2022.

¹⁰ BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm Acesso em: 01 maio 2022.

¹¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Seção). **REsp 1.677.079/SP**. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. **Dje**, Brasília, DF, 1 de outubro de 2018.

¹² BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.

No ato executivo da penhora de bens imóveis, é possível identificar três principais sujeitos: **(i)** o credor, detentor de um título executivo extrajudicial¹³, titular de um direito potestativo¹⁴ à expropriação de bens; **(ii)** o devedor, na posição jurídica de sujeição àquele direito correspondente; e **(iii)** o Estado, que atuará através de um órgão jurisdicional, coativamente¹⁵, pelos meios legais para a execução desse título, resultando na satisfação do crédito. Diante disso, havendo um crédito e uma situação de inadimplemento do devedor, poderá o credor, mediante poder coativo do Estado, buscar a excussão de seu título executivo. Sobre isso, Marcelo Abelha¹⁶ faz a seguinte declaração:

[...] tem-se que a penhora é um ato executivo instrumental (preparatório) da execução por expropriação, e, por meio dela, apreende(m)-se bem(ns) do executado, com ou contra a sua vontade, conservando-os para a expropriação final que irá satisfazer o crédito exequendo.

Cumprido ressaltar que não é a penhora que expropria; portanto, entende-se a penhora como um passo anterior à expropriação, sendo a responsável pela indicação de qual bem será eleito para o cumprimento de uma obrigação inadimplida e passível de execução. Em vista disso, Abelha¹⁷ faz a seguinte complementação:

[...] a indicação do bem e a sua penhora é, definitivamente, o ato que dá início à execução forçada propriamente dita, e, nesse passo, tem especial importância, pois os bens que forem apreendidos por indicação ocorrida nesse momento é que serão transformados em dinheiro a ser entregue ao exequente.

Nesse contexto, a lei não permite livre escolha de bens por ambas as partes, uma vez que se deve respeitar os aspectos objetivos¹⁸ e subjetivos¹⁹ na hora de sua nomeação.

O ilustríssimo jurista Araken de Assis²⁰ aponta em sua obra diversas consequências decorrentes da penhora que se operam no plano material e processual, sendo: **(i)** os efeitos materiais: a constrição (responsável por acentuar a ineficácia do poder do executado), a

¹³ Art. 515, I, do CPC/15: São títulos executivos judiciais, (...) I - as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa; (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.).

¹⁴ é direito incontroverso, o qual não há contestação pela parte contrária.

¹⁵ tem poder de obrigar.

¹⁶ ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 10 maio 2022.

¹⁷ ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 10 maio 2022.

¹⁸ Sob o aspecto objetivo, o bem nomeado à penhora não poderá constar na lista do art. 833 e 834 do CPC, que trata dos bens impenhoráveis e dos relativamente impenhoráveis. Observa-se que o Código de Processo Civil, em seu artigo 835 §1º, deixa clara prioridade na indicação do dinheiro como resolução da execução, dessa forma apenas excepcionalmente poderá se substituir o bem indicado à penhora. Em se tratando de bem imóvel, deverá o devedor apresentar as transcrições aquisitivas, onde se localiza o imóvel e mencionar as divisas e confrontações, conforme consta no art. 847. (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022..).

¹⁹ Quanto ao aspecto subjetivo, a nomeação de bens para penhora é uma faculdade do exequente, podendo ser escolhida conforme melhor lhe convir desde que não seja a forma mais onerosa ao devedor. No entanto, ambos podem, por meio de um incidente processual na execução, requerer a substituição do bem penhorado, desde que preenchido os requisitos legais. Em caso de substituição do bem penhorado solicitado pelo devedor, deverá ser demonstrado que a escolha não trará prejuízos ao solicitante.

²⁰ ASSIS, Araken D. **Cumprimento da Sentença**. 4 ed. São Paulo: Grupo GEN, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4983-9/>. Acesso em: 01 jun. 2022.

reorganização da posse (o Estado passa a ter a posse mediata ou indireta do bem, enquanto o executado apenas a posse direta) e a restrição do poder do executado (danificar o bem penhorado constitui fato típico penal); (ii) os efeitos processuais: a individualização do bem no patrimônio do executado, o depósito da coisa penhorada a fim de que se conserve e seja administrada pelo depositário judicial, o direito de preferência dos credores e o direito da utilização de técnicas expropriatórias.

Com fulcro no art. 797 do Código²¹, a penhora oportuniza o direito de preferência ao exequente no caso de o devedor possuir, por exemplo, apenas um bem de grande valor com diversas penhoras incidindo sobre esse bem, devendo a preferência ser dada ao primeiro exequente e o resto aos demais, conforme seu título de preferência.

3.1 DA PENHORA POR OBRIGAÇÃO PROPTER REM

O direito real é um instituto jurídico formado por um agrupamento de regras e princípios que vigem das pessoas sobre os bens, entre seus principais efeitos estão: a previsão legal no art. 1.225 do Código Civil que confere ao detentor desse direito poderes diretos (uso, fruição e alienação) e poderes absolutos (reivindicação e seqüela), sendo este último poder também chamado de *erga omnes*²². Resumidamente, Paulo Nader²³ estabelece que o

[...] direito real é o poder jurídico da pessoa sobre a coisa, independente de intermediário, tendo a coletividade como sujeito passivo da relação. Direito real por excelência é o de propriedade, pois consiste no amplo domínio do titular sobre a coisa, dele derivando os demais direitos reais.

Nesse contexto, a obrigação *propter rem* surge a partir da aquisição dos direitos reais da própria coisa, ou seja, ao adquirir um imóvel todos os custos relacionados a ele como, por exemplo, despesas ordinárias²⁴ e extraordinárias²⁵ de condomínio e impostos, serão de responsabilidade do detentor desses direitos reais, especialmente de quem está em posse do bem. Assim sendo, Paulo Nader²⁶ firma seu entendimento *in verbis*:

Como a própria terminologia revela, a obrigação *propter rem*, ou simplesmente *in rem*, não constitui direito real, mas obrigação. Existe em função do direito real e seu titular (sujeito passivo da relação obrigacional) é o próprio titular do direito real. Diz-se que possui natureza ambulatória (*ambulat cum domino*), pois a sua titularidade acompanha a do direito real. Assim, sempre que a coisa for alienada as obrigações *propter rem* preexistentes transferem-se ao adquirente.

²¹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm Acesso em: 11 maio 2022.

²² COSTA, Divanir José da. O Conceito de Direito Real. **Revista de Informação Legislativa**, [s. l.], a. 36 n. 144 out./dez. 1999. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/531/r144-04.PDF?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 01 jun. 2022.

²³ NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Porto Alegre: Grupo GEN, 2015. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 14 maio 2022.

²⁴ Despesas recorrentes (luz, água e custas de manutenção do condomínio).

²⁵ Conforme explica Paulo Nader, estas são de caráter eventual e por essa razão não se enquadram em um planejamento. Ao contrário das ordinárias, não são periódicas, daí a sua imprevisibilidade. (NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Porto Alegre: Grupo GEN, 2015. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 14 maio 2022.).

²⁶ NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Porto Alegre: Grupo GEN, 2015. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 14 maio 2022. p. 20

Ainda, Tartuce²⁷ complementa que

[...] também pode ser considerada obrigação *propter rem* aquela relacionada com o dever do proprietário de não prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos. Quanto ao tema, o Código Civil de 2002 traz um capítulo sobre os direitos de vizinhança (art. 1.277 e ss. do CC). Da criação pretoriana, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem considerado há tempos como *propter rem* a obrigação do proprietário em fazer a recuperação ambiental do imóvel.

A obrigação *propter rem* possui o objetivo de conservação da coisa; com base nisso, o STJ, através da Súmula 478, consolidou o entendimento de que, “[...] na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”.²⁸ A referida decisão do Supremo Tribunal de Justiça reforçou a concepção de que a obrigação *propter rem* prevalece sobre a garantia hipotecária, uma vez que a primeira existe em razão da proteção da coisa e do bem comum, não havendo sentido algum em dar preferência à excussão do crédito hipotecário sobre um bem deteriorado. Portanto, considerando que o bem imóvel gerador de despesas está sujeito à penhora para cumprimento de uma obrigação *propter rem*, mesmo que o adquirente não a tenha contraído originalmente. Nesse caso, sendo o devedor titular da posse desse imóvel e havendo a situação de inadimplemento, configurar-se-á a possibilidade de que o detentor do título executivo obtenha pela via judicial ou extrajudicial, através de uma ação de cobrança, o pagamento dessa dívida. Nesses termos, a jurisprudência do STJ entende que

[...] em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo.²⁹

Indicado o bem imóvel, a penhora poderá se realizar por meio eletrônico³⁰, tendo sua formalização por auto³¹ ou por termo³², junto ao Registro de Imóveis da respectiva circunscrição do imóvel penhorado, com posterior notificação ao devedor por meio de mandado de intimação³³. Em se tratando de bem imóvel, também será intimado o cônjuge, salvo se forem casados por regime absoluto de separação de bens.³⁴ Dessa maneira, ocorrerá a avaliação do

²⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das obrigações e responsabilidade civil**. São Paulo, Brasil: Grupo GEN, 2021. v. 2. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993757/>. Acesso em: 14 maio 2022.

²⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Segunda Seção). Súmula 478. **DJe**, Brasília, DF, 19 de junho de 2012.

²⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (terceira Trama). REsp 1.829.663/SP. Rel. Min. Nancy Andrighi, **Dje**, Brasília, DF, 7 de novembro de 2019.

³⁰ Art. 837, do CPC/15. (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.).

³¹ “(...) sempre que a sua concretização se der por ato praticado pelo oficial de justiça, o que, aliás, ordinariamente acontece.” (ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 10 maio 2022.).

³² “é porque foi feita (lavrado o termo) no cartório do juízo” (ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 10 maio 2022.).

³³ Art. 841 do CPC/15. (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.).

³⁴ Art.842 do CPC/15. (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.).

oficial de justiça sobre esse bem³⁵, de modo a estabelecer o valor do bem imóvel; portanto [...] a avaliação deve ser feita com rigor e transparência, de forma que deverá especificar os bens, com as suas características, o estado em que se encontram e o valor que possuem.³⁶

Feito isso, o bem estará apto para uma nova (e última) fase do procedimento executivo para pagamento de quantia certa, a expropriação. Nesta fase, a lei prevê três formas consecutivas possíveis para a realização deste último ato: (i) a adjudicação³⁷ que, nas palavras de Marcelo Abelha³⁸ “[...] é o ato processual expropriatório em que o órgão jurisdicional transfere o bem penhorado do patrimônio do executado diretamente para o exequente ou para terceiros.”; (ii) a alienação por iniciativa particular³⁹, que é um ato promovido pelo Estado com colaboração do exequente, podendo haver o intermédio de um leiloeiro público ou de um corretor indicado pelo credor, na tentativa de se achar um novo adquirente; e, por último, caso descartada as duas primeiras opções, ocorrerá (iii) a alienação por leilão público⁴⁰, em que o imóvel penhorado por dívida de natureza *propter rem* estará sujeito a uma concorrência pública, promovida por um leiloeiro público.

Ao que tudo indica, entre as opções previstas na fase expropriatória, o legislador deu prioridade ao ato da adjudicação como forma de satisfação de crédito, uma vez que o procedimento é mais simples e menos custoso. Dessa maneira, Araken de Assis⁴¹ chega à seguinte conclusão:

O objetivo colimado, por meio da localização dessa tradicional figura no primeiro plano (adjudicação), consiste em evitar o procedimento da alienação forçada. Implicitamente, que seja o regime legal admite o caráter precário e aleatório da execução específica, mediante a conversão do bem penhorado em dinheiro, porque submetida a injunções do mercado. Pareceu melhor, então, entregar o exequente à própria sorte, confiando-lhe o bem penhorado em lugar da prestação em natura. Do ponto de vista do executado, além disso, a adjudicação é mais econômica, porque inexistem as despesas de publicidade.

Por fim, passadas todas as fases da execução do bem imóvel pela dívida *propter rem*, o credor obtém a satisfação do seu crédito⁴², por meio do recebimento dos valores correspondentes à dívida ou através da adjudicação do imóvel, sendo esta última uma forma diferente da inicialmente pretendida (dinheiro) pelo exequente. Consequentemente, em caso de o bem gerador de dívidas ser adjudicado, a responsabilidade das despesas condominiais e dos

³⁵ Art. 870 do CPC/15. (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.).

³⁶ ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 21 maio 2022.

³⁷ Art. 876 e seguintes do CPC/15. (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.).

³⁸ ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 21 maio 2022. p. 413.

³⁹ Art. 879, I do CPC/15. BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 maio 2022.

⁴⁰ Art. 879, II do CPC/15. BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 maio 2022.

⁴¹ ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 13. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

⁴² Art. 905 do CPC/15. BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 21 mai. 2022.

tributos contraídos anteriormente e após a expropriação será do adjudicante. O art. 130 do CTN⁴³ é bastante claro nesse sentido:

Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Ainda, caso o exequente seja o próprio condomínio, a jurisprudência entende o que segue:

CONDOMÍNIO. ADJUDICAÇÃO DE UNIDADE. LANÇAMENTO REGISTRAL. POSSIBILIDADE ATRAVÉS DA PESSOA DO **SÍNDICO**. Tendo o **condomínio adjudicado** uma unidade, em decorrência de ação de cobrança, fica, o **síndico**, legitimado a efetuar o registro da propriedade em nome do **condomínio** adjudicante. APELO PROVIDO.⁴⁴

No caso supramencionado, o entendimento do Tribunal do Rio Grande do Sul é o de que é possível o bem adjudicado passar a compor o patrimônio do condomínio exequente. Sendo assim, conforme posto por Lamana Paiva⁴⁵, uma vez reconhecida a personalidade jurídica do condomínio para adquirir um imóvel, todas as despesas oriundas de taxas e impostos geradas pela unidade, por óbvio, serão de responsabilidade do próprio, na pessoa do síndico.

4 A SOBREPOSIÇÃO DE INTERESSES ENTRE O CREDOR FIDUCIÁRIO E O DETENTOR DO CRÉDITO DE NATUREZA *PROPTER REM*

As formas de obtenção do crédito entre um credor fiduciário e um credor de título executivo oriundo por dívida *propter rem* possuem características diferentes. Por um lado, tem-se a execução extrajudicial, a qual o legislador pretendeu pela facilidade e celeridade do rito de execução, delegando aos cartórios de registro de imóveis a legitimidade aos atos executivos; por outro lado, tem-se a execução judicial, que exige um procedimento extremamente complexo e rigoroso, devendo passar pela tutela do Estado que, por obviedade, é infinitamente mais sobrecarregado que os órgãos registrais. O Des. Marcos Alaor Grangeia⁴⁶ aponta as consequências causadas pela sobrecarga do Poder Judiciário, em conjunto com a crise de gestão de demandas de sua respectiva competência: “Inegavelmente, a morosidade com que opera o sistema judiciário do país ganhou contornos de preocupação nacional, capaz de gerar crises sociais e afetar inclusive os investimentos econômicos, e tornou-se insuportável.”.

⁴³ BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Planalto, 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm Acesso em: 22 maio 2022.

⁴⁴ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 70017684036**. Rel. Marco Aurélio dos Santos Caminha, Porto Alegre 16 de agosto de 2007.

⁴⁵ PAIVA, João Pedro Lamana. Adjudicação pelo condomínio edilício: possibilidade e registro da carta. **Boletim Eletrônico do IRIB**, [s. l.], n. 3215, 13 dez. 2007. Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/adjudicacao.pdf>. Acesso em: 22 maio 2022.

⁴⁶ GRANGEIA, Marcos Alaor Diniz. A crise de gestão do Poder Judiciário: os problemas, as consequências e os possíveis caminhos para a solução. **ENFAM**, [s. l.], 28 abr. 2011. Disponível em: https://www.enfam.jus.br/wp-content/uploads/2013/01/2099_Des_Marcos_Alaor_Artigo_ENFAM_28_4_2011_editado.pdf. Acesso em 28 maio 2022.

Contudo, constatadas as diferenças entre os procedimentos de execução mencionados, aborda-se, na presente pesquisa, qual execução deverá prevalecer na hipótese de concurso desses dois tipos de credores, o credor fiduciário ou o detentor de um título executivo de natureza *propter rem*. Dentro das possibilidades reais, pressupondo que um condomínio ingresse com ação de cobrança contra um devedor solvente, considerando que o imóvel, gerador de despesas condominiais é alienado fiduciariamente e, por se tratar de dívida *propter rem*, em regra submete-se o bem imóvel em sua integralidade à execução. Nesse caso, a propriedade e os direitos do credor fiduciário seriam comprometidos. Cumpre, nessa situação, identificar e expor qual dos créditos detém a preferência e justificar suas razões.

É notório que o imóvel alienado não integra a esfera patrimonial do devedor fiduciante; portanto, enquanto existente o vínculo com o credor fiduciário, a propriedade apenas pertencerá ao devedor após a quitação do pagamento em aberto. Nesse cenário, ambos passarão a integrar solidariamente o polo passivo de demandas de cobrança movida pelos detentores do título executivo. Por essa razão, instaurou-se uma nítida discussão no âmbito jurisprudencial acerca da responsabilidade pelas despesas contraídas pelo devedor fiduciante. A polêmica controversia foi levada aos Tribunais de Justiça, que, por sua vez, havendo necessidade desses esclarecimentos, recorreram ao Supremo Tribunal de Justiça, que firmou seu entendimento da seguinte maneira:

[...]não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.⁴⁷

Ainda, em se tratando de um caso concreto, a jurisprudência entende o que segue:

O imóvel que deu origem aos débitos condominiais está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal e, portanto, não faz parte do patrimônio do agravado, mas sim do credor fiduciário (fls. 134/137 dos autos principais). Por essa razão, a própria unidade não pode ser penhorada para responder pelas dívidas, ainda que as despesas condominiais possuam natureza *propter rem*. É que não é possível a constrição do patrimônio de quem não é parte da demanda. Portanto, correta a decisão agravada ao limitar a penhora apenas aos direitos que o agravado é titular em razão do contrato firmando com a instituição financeira, no qual se pactuou a alienação fiduciária em garantia.⁴⁸

Claramente, o que se discute na decisão supracitada é o afastamento da possibilidade de submeter o imóvel à penhora e exigir a responsabilidade patrimonial do devedor fiduciante, aquele que contraiu a dívida *propter rem*. Sobre essa questão, Carlos Roberto Gonçalves⁴⁹ entende que: “[...]na obrigação *propter rem* responde o devedor com todos os seus bens, ilimitadamente, pois é este que se encontra vinculado”. Com base nesses fundamentos, na hipótese de penhora do bem imóvel, os direitos reais do credor fiduciário estariam nitidamente

⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Seção). **REsp 1.677.079/SP**. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. **Dje**, Brasília, DF, 1 de outubro de 2018.

⁴⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.048.774/PR**. Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Brasília, DF, 21 de fevereiro de 2017; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recuso Especial nº 1.485.972/SC**, Rel. Min. Marco Buzzi, Brasília, DF, 28 de abril de 2017.

⁴⁹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. v. 5. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978655590531/>. Acesso em: 29 mai. 2022.

sendo afetados e, por consequência, a garantia de alienação fiduciária colocada à mercê da execução de um terceiro, ideia corroborada por Araken de Assis⁵⁰:

Em sua ilusória singeleza, o art. 789 (CPC) abriga comando neutro e genérico: a maioria dos atos executivos opera, efetivamente, sobre o patrimônio do devedor, ressalvados os bens impenhoráveis (v.g., art. 833), recordados na sua cláusula final. **Daí decorre que, em princípio, os atos executivos recairão tão somente no patrimônio do obrigado. Por isso, o bem alienado fiduciariamente, porque não integra o patrimônio do executado, não pode ser objeto de penhora.**

Em vista disso, a única solução encontrada pelo Supremo Tribunal foi a de restringir os direitos aquisitivos do credor fiduciante, o que não deixa de ser um patrimônio adquirido pelo devedor, que parte da contratação de compra e venda com constituição de alienação fiduciária.

No entanto, mesmo que atualmente se tenha consolidado o entendimento jurisprudencial pelo Supremo Tribunal acerca da penhora sobre bem alienado, por vezes ocorrem interpretações divergentes dos julgadores no que diz respeito aos direitos dos credores e dos fiduciantes, conforme decisão apresentada abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORA SOBRE O BEM. TRATANDO-SE DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PARA A COBRANÇA DE VALORES RELATIVOS À OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL, É INARREDÁVEL QUE A PENHORA INCIDA SOBRE A UNIDADE HABITACIONAL, CONSIDERANDO A NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. POSSIBILIDADE DE FRUSTRAÇÃO DA ALIENAÇÃO, CASO A CONSTRICÇÃO INCIDA SOMENTE SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES. DECISÃO SINGULAR REFORMADA PARA QUE A PENHORA RECAIA SOBRE A INTEGRALIDADE DO IMÓVEL. DADO PROVIMENTO AO RECURSO, POR DECISÃO MONOCRÁTICA.⁵¹

O Des. Nelson José Gonzaga fundamenta sua decisão por considerar que a dívida *propter rem* prevalecerá sobre a alienação fiduciária, já que, segundo ele,

[...] o fato de o executado ser o devedor fiduciário do imóvel, titular apenas de direitos e ações, tratando-se de dívida condominial, não pode constituir impedimento para que a penhora recaia sobre o bem. Além disso, caso a penhora incida somente sobre os direitos e ações, possivelmente restará frustrada a alienação.

A contraposição de entendimentos no caso exposto é, de fato, rica, posto que os argumentos manifestados pelos julgadores são bastante convincentes e bem fundamentados; entretanto, o sistema judiciário brasileiro faz prevalecer o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que, por sua vez, conforme abordado anteriormente, é favorável ao crédito fiduciário.

Em artigo escrito para o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Chalhuh⁵² alerta sobre os riscos ocasionados pela inobservância dos peculiares direitos do credor e do

⁵⁰ ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 13. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 520.

⁵¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (Décima Oitava Câmara Cíve). **Agravo de Instrumento, nº 50667528720228217000**. Rel. Nelson José Gonzaga, Porto Alegre, 18 de maio de 2022.

⁵² CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária de bens imóveis: penhora dos direitos do fiduciário e do fiduciante. **Boletim Eletrônico IRIB**, São Paulo, n. 34, p. 106-107, jan./fev. 2006. Disponível em:

devedor fiduciário. Em seu estudo, são abordadas especialmente as características dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, deste modo *in verbis*: “[...] este (devedor-fiduciante) é titular de um direito de aquisição sob condição suspensiva, que pode ter como objeto, igualmente, bens móveis, imóveis ou, ainda, direitos de crédito.”. As condições suspensivas citadas, respectivamente, são aquelas que, enquanto vigentes, não concretizam o ato jurídico, conforme elucida Amaral⁵³: “Condição suspensiva é aquela a que se subordina a eficácia do ato jurídico. Verificando-se o acontecimento futuro e incerto, o ato produz efeitos e o direito nasce; enquanto não se verificar, não se terá o direito a que ele visa (CC, art. 125).”⁵⁴

Ademais, no âmbito do direito empresarial, mais especificamente no art. 83 da Lei n. 11.101/05, que regula a recuperação de empresas, constata-se a preferência dos créditos com garantia real aos créditos tributários⁵⁵, tendo em vista que “[...] a primazia desses créditos sobre os créditos tributários tem em mira contribuir para a ampliação do acesso ao crédito e a diminuição do seu custo”⁵⁶. Conforme abordado anteriormente, a diminuição do custo do acesso ao crédito se dá em razão do risco assumido pela operação de garantia. Com base nisso:

[...] a preferência dos créditos com garantia real, especialmente os bancários assegurados por bens móveis ou imóveis, sobre os créditos tributários, na falência, amplia as margens de segurança dos investimentos das instituições financeiras nas empresas. É que aumenta as possibilidades de reaver os valores desses bens, em caso de insolvência do empresário devedor. Gera, no mínimo, uma redução de risco.⁵⁷

Portanto, o entendimento da Corte, no que diz respeito à constrição dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, é baseado em fundamentos legais, uma vez que há previsão na lista preferencial dos atos expropriatórios, em consonância com o que diz a doutrina, de modo a promover a segurança jurídica e a integridade do patrimônio do credor fiduciário.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o que foi exposto, é nítido que, em grande parte, os argumentos presentes na discussão acerca da sobreposição de interesses são majoritariamente favoráveis à prevalência do crédito de uma garantia de alienação fiduciária sobre o crédito de natureza *propter rem*, seja ele originado por despesas condominiais ou tributos, embora o importante assunto ainda seja objeto de grandes debates na atualidade, já que ainda haja diversas decisões de tribunais contrárias ao entendimento predominante.

De fato, sob o ponto de vista jurídico e social, é polêmico que se tenha a superioridade de um crédito individual (alienação fiduciária) sob um crédito que visa à coletividade

<https://www.irib.org.br/obras/penhora-dos-direitos-do-fiduciario-e-do-fiduciante#:~:text=O%20direito%20do%20devedor%2Dfiduciante%20%C3%A9%20igualmente%20penhor%C3%A1vel.&text=Nesse%20caso%2C%20o%20objeto%20da,da%20d%C3%ADvida%20que%20o%20onera.> Acesso em: 27 maio 2022.

⁵³ AMARAL, Francisco. **Direito civil introdução**. São Paulo: Saraiva, 2017. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547221720/>. Acesso em: 27 maio 2022.

⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

⁵⁵ BRASIL. **Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Brasília, DF: Presidência da República, 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm. Acesso em: 05 jun. 2022.

⁵⁶ FAZZIO JUNIOR, Waldo. **Lei de Falência e Recuperação de Empresas**. São Paulo: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597021486/>. Acesso em: 05 jun. 2022.

⁵⁷ FAZZIO JUNIOR, Waldo. **Lei de Falência e Recuperação de Empresas**. São Paulo: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597021486/>. Acesso em: 05 jun. 2022.

(condomínio e tributo). No entanto, é incontroverso que os efeitos *erga omnes* produzidos pela constituição do direito real de garantia, mais especificamente pela propriedade fiduciária, dão ao instituto da alienação fiduciária a tão prometida segurança jurídica. A meu ver, o entendimento majoritário tanto da doutrina quanto da jurisprudência é correto, haja vista que os resultados decorrentes dessa abordagem produzem forte impacto no âmbito socioeconômico do país.

Conforme mencionado inicialmente na presente pesquisa, diversos resultados positivos foram constatados a partir da instituição da alienação fiduciária como garantia de compra e venda de bem imóvel, principalmente no que tange ao mercado imobiliário. Dessa forma, ao que tudo indica, por mais que aparentemente a superação do crédito fiduciário sobre os demais citados possa ser individual, é nítido que os impactos gerados por essa preferência acarretam efeitos indiretamente maiores à coletividade do que um simples adimplemento com o condomínio ou município. Por essa razão, observados os princípios constitucionais, principalmente, de que se garanta o desenvolvimento nacional a partir do fomento econômico pelo financiamento imobiliário, é imprescindível que se mantenha a integridade do instituto da alienação fiduciária no ordenamento jurídico do país.

REFERÊNCIAS

ABELHA, Marcelo. **Manual de Execução Civil**. Porto Alegre: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987138/>. Acesso em: 10 maio 2022.

AMARAL, Francisco. **Direito civil introdução**. São Paulo: Saraiva, 2017. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547221720/>. Acesso em: 27 maio 2022.

ASSIS, Araken D. **Cumprimento da Sentença**. 4. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2013. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4983-9/>. Acesso em: 01 jun. 2022.

ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 13. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Brasília, DF: Presidência da República, 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm. Acesso em: 05 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 mai. 2022.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e

Municípios. Brasília, DF: Planalto, 1966. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm Acesso em: 22 maio 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm Acesso em: 01 maio 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Segunda Seção). Súmula 478. **DJe**, Brasília, DF, 19 de junho de 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Seção). **REsp 1.677.079/SP**. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. **Dje**, Brasília, DF, 1 de outubro de 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **REsp 1.829.663/SP**. Rel. Min. Nancy Andrighi, **Dje**, Brasília, DF, 7 de novembro de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.048.774/PR**. Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Brasília, DF, 21 de fevereiro de 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recuso Especial nº 1.485.972/SC**, Rel. Min. Marco Buzzi, Brasília, DF, 28 de abril de 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm Acesso em: 11 maio 2022.

CHALHUB, Melhim N. **Alienação Fiduciária: negócio Fiduciário**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. *E-book*. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993696/>. Acesso em: 25 maio 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária de bens imóveis: penhora dos direitos do fiduciário e do fiduciante. **Boletim Eletrônico IRIB**, São Paulo, n. 34, p. 106-107, jan./fev. 2006. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/penhora-dos-direitos-do-fiduciario-e-do-fiduciante#:~:text=O%20direito%20do%20devedor%2Dfiduciante%20%C3%A9%20igualme nte%20penhor%C3%A1vel.&text=Nesse%20caso%2C%20o%20objeto%20da,da%20d%C3 %ADvida%20que%20o%20onera>. Acesso em: 27 maio 2022.

COSTA, Divanir José da. O Conceito de Direito Real. **Revista de Informação Legislativa**, [s. l.], a. 36 n. 144 out./dez. 1999. Disponível em:
<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/531/r144-04.PDF?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 01 jun. 2022.

FAZZIO JUNIOR, Waldo. **Lei de Falência e Recuperação de Empresas**. São Paulo: Grupo GEN, 2019. *E-book*. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597021486/>. Acesso em: 05 jun. 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. v. 5. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 29 mai. 2022.

GRANGEIA, Marcos Alaor Diniz. A crise de gestão do Poder Judiciário: os problemas, as consequências e os possíveis caminhos para a solução. **ENFAM**, [s. l.], 28 abr. 2011. Disponível em: https://www.enfam.jus.br/wp-content/uploads/2013/01/2099_Des__Marcos_Alaor_Artigo_ENFAM_28_4_2011_editado.pdf. Acesso em 28 maio 2022.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Porto Alegre: Grupo GEN, 2015. v. 4. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 14 maio 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. Adjudicação pelo condomínio edilício: possibilidade e registro da carta. **Boletim Eletrônico do IRIB**, [s. l.], n. 3215, 13 dez. 2007. Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/adjudicacao.pdf>. Acesso em: 22 maio 2022.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. São Paulo, Brasil: Grupo GEN, 2022. v. 6. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 03 jun. 2022.

PEREIRA, Kênio de Souza. Alienação Fiduciária reduziu o risco do credor, motivou crescimento dos financiamentos e a queda da taxa de juros. **DLI**, [s. l.], n. 23, 2008. Disponível em: http://www.ademi.org.br/article.php?id_article=28080. Acesso em: 20 maio 2022.

PONTES, Ted Luiz Rocha; CAMINHA, Uinie. Uma análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 20, n. 1, p.220-246, abr. 2016. Doi: 10.5433/2178-8189.2016v20n1p220. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/303292141_Uma_analise_economica_da_alienacao_fiduciaria_em_garantia_dos_bens_imoveis. Acesso em: 20 maio 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (Décima Oitava Câmara Cível). **Agravo de Instrumento, nº 50667528720228217000**. Rel. Nelson José Gonzaga, Porto Alegre, 18 de maio de 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (Décima Sétima Câmara Cível). **Apelação Cível, nº 70017684036**. Rel. Marco Aurélio dos Santos Caminha, Porto Alegre 16 de agosto de 2007.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das obrigações e responsabilidade civil**. São Paulo, Brasil: Grupo GEN, 2021. v. 2. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993757/>. Acesso em: 14 maio 2022.