



Número: **0042229-94.2016.4.01.3800**

Classe: **PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **Turma Regional de Uniformização**

Órgão julgador: **5ª Relatoria da TRU**

Última distribuição : **02/07/2024**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0042229-94.2016.4.01.3800**

Assuntos: **Programas de Arrendamento Residencial PAR, Condomínio**

Objeto do processo: **02.08.00.00 - CONTRATOS/CIVIL/COMERCIAL/ECONÔMICO E FINANCEIRO - CIVIL**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONDOMINIO RESIDENCIAL RIO ACIMA II (REQUERENTE)	JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS (ADVOGADO) LUCIO DE QUEIROZ DELFINO (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REQUERIDO)	RICARDO LOPES GODOY registrado(a) civilmente como RICARDO LOPES GODOY (ADVOGADO)

Documentos		
Id.	Data da Assinatura	Documento
30883 9657	09/08/2024 15:12	<u>Acórdão</u>



JUSTIÇA FEDERAL
Turma Regional de Uniformização

PROCESSO: 0042229-94.2016.4.01.3800 PROCESSO REFERÊNCIA: 0042229-94.2016.4.01.3800

CLASSE: PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI CÍVEL (457)

POLO ATIVO: CONDOMINIO RESIDENCIAL RIO ACIMA II

REPRESENTANTE(S) POLO ATIVO: LUCIO DE QUEIROZ DELFINO - MG111564-A e JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - MG175706-A

POLO PASSIVO:CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REPRESENTANTE(S) POLO PASSIVO: RICARDO LOPES GODOY - MG77167-A

RELATOR(A):LEONARDO AUGUSTO DE ALMEIDA AGUIAR



PODER JUDICIÁRIO
Turma Regional de Uniformização
5^a Relatoria da TRU
Processo Judicial Eletrônico

PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI CÍVEL (457) n. 0042229-94.2016.4.01.3800

RELATÓRIO

Trata-se de pedido de uniformização dirigido à Turma Regional de Uniformização, interposto pelo Condomínio Rio Acima II, contra acórdão proferido pela 1^a Turma Recursal da Seção Judiciária de Minas Gerais, que manteve a sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva Caixa Econômica Federal – CEF, em ação objetivando o pagamento de taxas condominiais em atraso.

Na sentença, o juízo de origem aplicou ao caso o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial Repetitivo 1.345.331-RS, Tema 886.

Extrai-se da sentença proferida:

"A parte autora (condomínio residencial) pretende, em síntese, o pagamento de débito de taxas condominiais de imóvel objeto de alienação fiduciária, localizado no âmbito do condomínio autor, cujo credor fiduciário é a CEF.

Dispensado o relatório, nos termos do art. 38 da Lei 9.099/95.

Reconheço, de ofício, a ilegitimidade passiva ad causam da CEF.



Com efeito, a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, determina, em seu art. 12, que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-partes que lhe couber em rateio.

Tal encargo, assim como outros devidos ao condomínio, é caracterizado pela doutrina como obrigação propter rem, ou seja, trata-se de obrigação que adere à coisa, de forma que o proprietário do bem responde pelos débitos de tal natureza, ou seja, débitos condominiais, ainda que constituídos antes da aquisição do bem. Destaque-se que o Código Civil estabeleceu os deveres do condômino, em seu art. 1.336 do Código Civil, dispondo, ainda, no parágrafo 2º do seu art. 1.334, que os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas são equiparados aos proprietários para os fins daquele artigo – que trata da convenção do condomínio.

No caso dos autos, observo que a unidade devedora foi objeto de alienação fiduciária, conforme documentos nos autos.

É de se constatar, ainda, que o condomínio autor possui plena ciência de quem exerce a posse direta da unidade residencial em questão, Sra. Janaína Auxiliadora Pires, conforme se infere da Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio.

Em caso semelhante, confira-se entendimento do STJ em recurso especial repetitivo, cuja fundamentação adoto como razões de decidir:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RECURSO REPETITIVO (ART. 543-C DO CPC E RES. 8/2088 – STJ). TEMA 886.

A respeito da legitimidade passiva em ação de cobrança de dívidas condominiais, firmaram-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.

De início, cumpre esclarecer que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações propter rem, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos



aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que este tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. Portanto, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (EREsp 138.389-MG, Segunda Seção, DJ 13/9/1999), sem prejuízo, todavia, de eventual ação de regresso. Importante esclarecer, nesse ponto, que o pólo passivo da ação que objetiva o adimplemento de despesas de condomínio não ficará à disposição do autor da demanda. Na verdade, será imprescindível aferir com quem, de fato, foi estabelecida a relação jurídica material. Frise-se, ademais, que não há nenhuma relevância, para o efeito de definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura no registro como proprietário que, necessariamente, responderá por tais encargos. Assim, ficando demonstrado que (i) o promissário comprador se imitira na posse do bem e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador (REsp 1.297.239-RJ, Terceira Turma, DJe 29/04/2014; e AgRg no AREsp 5226.651-SP, Quarta Turma, DJe 11/11/2014). Por fim, ressalte-se que o CC, em seu art. 1.345, regulou, de forma expressa, a questão ora analisada, ao dispor que ‘adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios’ (REsp 1.345.331-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, DJe 20/04/2015, sem destaques no original).”

Aplica-se, ainda, o disposto no art. 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514/97, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel: “responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse”.

Havendo inequívoca comprovação de que a dívida condominial em questão refere-se a período no qual a posse do imóvel era/é exercida pelo devedor fiduciante, bem como que o condomínio possui plena ciência do exercício de tal posse, exsurge a ilegitimidade passiva da CEF, devendo (apenas) o devedor fiduciante responder por tal dívida.

Pelo exposto, reconheço a ilegitimidade passiva ad causam da CEF, extinguindo o feito, sem análise de mérito. (...) ”

A parte autora apresentou recurso inominado alegando que: a) a Caixa Econômica Federal não anexado aos autos o contrato de financiamento ou certidão atualizada que comprove a transferência da propriedade; b) a planilha de evolução do financiamento, em nome de (Sra. Janaína Auxiliadora Pires) não é documento adequado para tal comprovação; c) a certidão de matrícula do imóvel nº 46.801 onde consta a CEF como proprietária não foi analisada pelo juízo e origem e d) a taxa condominial é obrigação propter rem, acompanha a coisa independente de quem seja o dono, ou de quem dela tenha se utilizado.



A 1ª Turma Recursal de Minas Gerais negou provimento ao recurso inominado do Condomínio Residencial Rio Acima II, mantendo a sentença que extinguiu o processo sem julgamento do mérito, reconhecendo, de ofício, a ilegitimidade passiva *ad causam* da CEF.

A parte autora interpôs Pedido de Uniformização para a Turma Regional de Uniformização da 6ª Região em que aponta divergência entre o acórdão recorrido e os entendimentos firmados pela 2ª Turma Recursal de Minas Gerais no processo 0000820-10.4.01.3820 (ID 124103531) e pela 4ª Turma Recursal de Minas Gerais no processo 0029728-74.2017.4.01.3800 (ID 124103536).

Em suas razões recursais, o condomínio demandante defende a legitimidade passiva da CEF, sob o argumento de que a transferência de propriedade ocorre mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, o que não ocorreu na espécie, uma vez que na matrícula do imóvel em questão consta como proprietária do imóvel a Caixa Econômica Federal, gestora do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e não consta averbação da alegada alienação fiduciária do bem.

Acrescenta que para fins de cobrança da taxa condominial, deve prevalecer a situação apontada na matrícula do bem, que é o registro passível de vincular direitos e obrigações ao proprietário.

Devidamente intimada para apresentar contrarrazões ao pedido de uniformização, a recorrida apresentou contrarrazões apenas ao agravo interposto.

O incidente de uniformização não foi admitido pela Coordenação das Turmas Recursais/JEFMG com fundamento no art. 14, V, “e” da Resolução 586/2019, Regimento Interno TNU (matéria processual). Contudo, foi apresentado agravo e remetido à TRU.

O presidente da TRU deu provimento ao agravo interposto entendendo que questão da ilegitimidade passiva *ad causam* da CEF se confunde com o mérito, visto que a controvérsia refere-se a responsabilidade, ou não, da CEF pelo pagamento das taxas condominiais de imóvel arrendado ou com alienação fiduciária, afastando a questão suscitada de matéria de cunho processual.

É o relatório.

SILVIA ELENA PETRY WIESER

Juíza Federal Relatora

VOTO - VENCEDOR
VOTO DIVERGENTE

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO ACIMA II interpôs incidente de uniformização regional em face de acórdão proferido pela 1ª Turma Recursal da Seção Judiciária de Minas Gerais que manteve a sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF para figurar no polo passivo de ação de cobrança de taxas condominiais e extinguiu o processo sem a análise do mérito da causa. O recorrente sustenta que a CEF “é responsável pelo pagamento das taxas condominiais inadimplidas quando os imóveis geradores das dívidas estão arrendados a terceiros pelo FAR” e que a orientação firmada pela 4ª Turma Recursal no julgamento do recurso inominado nº 0029728-



74.2017.4.01.3800 diverge do entendimento adotado pela 2ª Turma Recursal no julgamento do recurso inominado nº 0000820-10.2018.4.01.3820.

A CEF não apresentou contrarrazões.

O pedido de uniformização não foi admitido na origem, com fundamento no art. 14, V, "e", do Regimento Interno da TNU.

O recorrente manejou agravo nos próprios autos, argumentando que a questão controvertida possui cunho material, pois trata da responsabilidade da CEF pelo pagamento das taxas condominiais de imóveis de sua propriedade, arrendados a terceiros não proprietários.

O Presidente desta TRU deu provimento ao agravo e determinou a distribuição do incidente de uniformização.

É o relatório.

O acórdão impugnado reconheceu a ilegitimidade passiva da CEF para figurar no polo passivo de ação de cobrança de taxas condominiais de imóvel objeto de alienação fiduciária. Infelizmente, não foi anexada os autos uma cópia do contrato firmado entre a Sra. Janaína Auxiliadora Pires e a CEF. A cópia da matrícula do imóvel faz alusão expressa à Lei nº 10.188/2001. Já as planilhas de evolução do financiamento habitacional (fls. 87/93) menciona o Programa de Arrendamento Residencial – PAR. Então, na realidade, noto que foi celebrado um contrato de arrendamento residencial.

Os acórdãos citados no incidente regional em análise tratam de casos em que foram firmados contratos de arrendamentos de imóvel, mas neles se reconheceu que a CEF detém legitimidade passiva nessas ações de cobrança de taxa condominial, por ser a proprietária do imóvel.

Noto que há diversos casos envolvendo a matéria e que estão sendo resolvidos de forma divergente pelas Turmas Recursais de MG no que toca à (i)legitimidade passiva da CEF para responder pelas taxas de condomínio inadimplidas nos casos em que foram celebrados contratos de arrendamento residencial nos termos da Lei nº 10.188/2001.

A 2ª Turma entendeu que a CEF não detém legitimidade passiva para figurar no polo passivo das ações movidas com o propósito de cobrar a taxa condominial quando o arrendatário está na posse do imóvel, na linha de compreensão estabelecida na tese fixada pelo STJ no Tema nº 886.

Já a 4ª Turma entendeu que é inviável equiparar o arrendamento residencial à alienação fiduciária em garantia, pois são instrumentos jurídicos diversos, com propósitos e efeitos diferentes. No caso de arrendamento residencial disciplinado pela Lei nº 10.188/2001, não há transferência de propriedade do bem ao beneficiário do programa, de modo que a CEF, como gestora do FAR e na condição de proprietária da unidade habitacional, tem o dever de pagar as taxas de condomínio, que constituem obrigação *propter rem*. De outro lado, nos casos de contratação de financiamento habitacional com alienação fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997), apesar de haver a transferência da propriedade (resolúvel) ao credor, a lei (art. 27, § 8º) obriga o devedor a pagar a taxa de condomínio. Todavia, no arrendamento residencial não há previsão normativa assim. Então, como a propriedade do imóvel permanece com a CEF concluiu-se que a empresa federal é responsável pelo pagamento da taxa de condomínio, detendo legitimidade passiva para a causa.

Nesse contexto, penso, tal como a relatora, que é mesmo o caso de se conhecer do incidente.



No Brasil, há mais de um programa para viabilizar o acesso à moradia aos cidadãos, de baixa renda, ou não. O programa mais conhecido e relevante é o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), atualmente regrado pela Lei nº 14.620/2023, que conta com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e de outros fundos. Os imóveis adquiridos ou construídos são financiados pela CEF mediante a assinatura de contratos com cláusulas de alienação fiduciária em garantia, regidas pela Lei nº 9.514/1997.

Por sua vez, o Programa de Arrendamento Residencial – PAR é disciplinado pela Lei nº 10.188/2001, e os recursos para o financiamento são originários do FAR. Há a celebração de contratos de arrendamentos do imóvel, com a opção de compra no futuro. A Caixa Econômica Federal é a agente operadora e executora do PAR, programa que é gerido pelo Ministério das Cidades.

Ainda, a Caixa Econômica Federal também oferece crédito imobiliário via Sistema Financeiro de Habitação, a partir da celebração de contratos de financiamento do imóvel com a garantia da alienação fiduciária, nos termos da já mencionada Lei nº 9.514/1997.

No Tema nº 886, o STJ pretendeu resolver a “controvérsia sobre quem tem legitimidade - vendedor ou adquirente - para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da unidade, notadamente quando se tratar de compromisso de compra e venda não levado a registro”. Então, fixou a seguinte tese:

“a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se 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”.

Quanto aos casos de contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, o STJ definiu que “a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel”, nos termos do que dispõe o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 (“Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse”). Nesse mesmo sentido é a regra do art. 1.368-B do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.043/2014.

Cabe salientar que, em relação aos contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a responsabilidade é mesmo do beneficiário do programa, conforme disposto, expressamente, no art. 11, IX, “c”, da Lei nº 14.620/2023 (compete “às famílias beneficiárias do Programa: c) honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), serviços urbanos e **tabela condoninal**, quando for o caso;”).

Nos contratos de arrendamento residencial disciplinados pela Lei nº 10.188/2001, conquanto não haja a transferência da propriedade do bem ao beneficiário do programa, há de se entender que a responsabilidade primária pelo pagamento da taxa de condomínio é do beneficiário do programa, seguindo a lógica estabelecida na Tese do Tema n. 886. Mesmo que não tenha a propriedade do imóvel, o arrendatário tem a posse direta do bem, é quem se beneficia dos serviços prestados pelo



condomínio. Como definido na tese supratranscrita, a responsabilidade pelas taxas condominiais e, por conseguinte, a legitimidade passiva para a causa destinada a exigi-las estão intimamente ligadas “ao vínculo material exercido para com o imóvel”, de forma que “é a realidade fática que define com quem o condomínio mantém relação de credor” (RE n. 1.345.331/RS). Noutras palavras, se o arrendatário (devedor) estiver na posse do imóvel, se estiver ocupando a unidade habitacional, ele é que detém a legitimidade passiva para responder pela dívida. A CEF só deverá ser demandada ou incluída no polo passivo da ação se o arrendatário não tiver mais a posse do bem, se tiver desocupado a unidade habitacional.

Nos casos de arrendamento residencial, em vista da natureza desse instrumento negocial, a CEF mantém o domínio do imóvel, já que atua como, como já consignado, agente operador e executor do PAR, programa que é gerido pelo Ministério das Cidades, conforme as diretrizes e opções governamentais em termos de política habitacional. A meu ver, tendo em vista o propósito do programa, que é oferecer moradias para as famílias beneficiárias, mediante arrendamentos com a opção de compra no futuro, a elas deve ser atribuída a responsabilidade primária pelo pagamento das taxas condominiais, quando for o caso, já que gozam dos serviços oferecidos pelos condomínios. Enquanto o beneficiário estiver na posse direta do imóvel, ele deve responder pela taxa condominial, já que, como assentado pelo STJ, em situações que envolvem dívidas condominiais, a responsabilidade pelo pagamento é ditada pela relação jurídica material com o imóvel. A se adotar compreensão diversa, a empresa pública federal, operadora e executora do PAR, é que prioritariamente terá de arcar com a responsabilidade de uma taxa destinada a custear a manutenção dos serviços comuns dos moradores do condomínio, o que contraria o interesse público. No meu ponto de vista, apesar da natureza da contratação, mas tendo em conta os propósitos do programa e a supremacia do interesse público, o arrendatário, enquanto estiver na posse direta do imóvel, deve ser o responsável pelo pagamento da taxa condominial, só exsurgindo a legitimidade passiva da CEF quando o imóvel estiver desocupado. Havendo a desocupação, a empresa federal passa a responder pela dívida total, já que a taxa de condomínio constitui obrigação *propter rem*, ou seja, adere ao bem imóvel (art. 1.345 do CC).

Diante do exposto, voto por conhecer e negar provimento ao incidente de uniformização, fixando a seguinte: "Nos casos de arrendamento residencial, disciplinados pela Lei nº 10.188/2001 (Programa de Arrendamento Residencial), embora não haja transferência de propriedade do imóvel ao beneficiário do programa habitacional, dele é a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial enquanto estiver na posse do imóvel, na linha da compreensão fixada pelo STJ no Tema nº 886. A Caixa Econômica Federal só deverá ser demandada ou incluída no polo passivo da ação se o arrendatário não mais estiver na posse do bem, ou seja, se estiver desocupada a unidade habitacional, hipótese em que a empresa pública federal responderá por toda a dívida condominial, que tem natureza *propter rem*."

FLÁVIO DA SILVA ANDRADE

Juiz Federal

DEMAIS VOTOS





PODER JUDICIÁRIO
Turma Regional de Uniformização
5ª Relatoria da TRU
Processo Judicial Eletrônico

PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI CÍVEL (457) n. 0042229-94.2016.4.01.3800

VOTO

De início, verifico que se discute nestes autos se os valores cobrados pelo condomínio autor, correspondentes às obrigações condominiais de imóvel que integra o patrimônio do FAR, devem ser assumidas pela CEF, ou pelo arrendatário/devedor fiduciante, que detém a posse do imóvel.

Parte-se da premissa legal aqui de que a Turma Regional de Uniformização não pode avaliar o acerto ou desacerto da decisão tomada pelas instâncias ordinárias. Como visto, na forma da lei, sua atuação há de se restringir, necessariamente, à busca em manter uníssona a interpretação da lei federal, exclusivamente, sob o ponto de vista do direito material, conforme art. 14, § 1º, da Lei 10.259, de 12 de Julho de 2001.

Assim, embora tratada como preliminar, a questão da ilegitimidade passiva *ad causam* da CEF se confunde com o mérito, eis que o cerne da discussão é justamente a responsabilidade, ou não, da CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL-CEF pelo pagamento das taxas condominiais de imóvel, portanto, cuida-se de questão de cunho material e que pode ser examinada pela Turma Regional de Uniformização.

Verifica-se que as razões do pedido de uniformização giram em torno da divergência entre o acórdão impugnado e acórdãos proferidos pelas 2ª e 4ª Turmas Recursais de Minas Gerais nos processos 0000820-10.2018.4.01.3820 e 0029728-74.2017.4.01.3800 a respeito da condenação ou não da Caixa Econômica Federal em ações de **cobrança de débito de taxas condominiais de imóvel objeto de arrendamento residencial** registrado em nome da CEF, gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e se é possível aplicação ao caso da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial Repetitivo 1.345.331-RS, Tema 886.

Extrai-se do acórdão impugnado:

"EMENTA-VOTO RECURSO CONTRA SENTENÇA. CIVIL E IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL NO ÂMBITO DO FAR. PROCESSO EXTINTO SEM EXAME DO MÉRITO POR ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. CAUSA DE PEDIR RECURSAL: A) A CEF SOMENTE JUNTOU PLANILHA E EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO EM NOME DE JANAÍNA AUXILIADORA PIRES; B) NÃO JUNTOU O CONTRATO DE FINANCIAMENTO OU CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL PARA COMPROVAR QUE ALINEOU O IMÓVEL PARA O DEVEDOR FIDUCIÁRIO; C) A CERTIDÃO DE MATRÍCULA JUNTADA AOS AUTOS COMPROVA QUE A CEF É A PROPRIETÁRIA; D) OS



ENCARGOS DE CONDOMÍNIO SÃO OBRIGAÇÃO PROTER REM QUE RECAEM SOBRE O PROPRIETÁRIO; E) O FATO DE TER HAVIDO IMISSÃO NA POSSE POR PARTE DE TERCEIRO NÃO AFASTA A RESPONSABILIDADE DA CEF – PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL – PELOS ENCARGOS CONDOMINIAIS; F) NO CASO, SÃO PARTES LEGÍTIMAS A CEF E O POSSUIDOR. COMO BEM AFIRMOU O JUÍZO DE ORIGEM, A PARTE AUTORA TEM PLENA CIÊNCIA DE QUE O IMÓVEL FOI ALIENADO E ESTÁ NA POSSE DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. PRESENÇA DE DOCUMENTAÇÃO IDÔNEA NESSE SENTIDO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF NOS TERMOS DO ART. 27, §8º, DA LEI 9.514/97, ART. 1.368-B DO CÓDIGO CIVIL E TEMA 886 DO STJ.

1. Decisão motivada de forma coerente com a prova produzida, a legislação de regência e a jurisprudência dominante. Sentença de extinção do processo confirmada pelos próprios fundamentos. 2. Recurso improvido, na forma do art. 46 da Lei 9.099/95. Custas e honorários (10% do valor da causa) pela parte recorrente. Sem justiça gratuita. 3. Intimem-se. Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos à origem.”

O acórdão paradigma oriundo da 2ª Turma Recursal de Minas Gerais, no processo 0000820-10.2018.4.01.3820, traz a seguinte fundamentação:

“CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. POSSE EXERCIDA PELO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA CEF. RECURSO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso interposto pela CEF contra sentença que acolheu o pedido para condená-la a pagar taxas de condomínio referentes ao apartamento 101, bloco C, do Condomínio dos Ipês.

2. O magistrado sentenciante bem lembrou a existência do REsp. n. 1.345.331/RS, julgado pelo STJ sob o rito do art. 543-C do CPC. No entanto, a aplicação do acórdão ao presente caso resulta em solução distinta da que foi proferida. O acórdão consolidou o entendimento de que: 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. De acordo com o acórdão, o que define a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio é a relação jurídica material com o imóvel. Embora o bem esteja registrado em nome da CEF, ele foi dado em arrendamento residencial para Alexandre Francisco da Silva, em 2003. O contrato foi quitado em 13/6/14 e o ex-arrendatário nada deve à CEF.

4. O ex-arrendatário tomou posse do bem, conforme termo de recebimento e



aceitação de f. 54. Obviamente que o condomínio teve ciência da transação, pois, entre 2003 a 2013, não há notícia de débito nas taxas condominiais. A primeira taxa cobrada na presente ação refere-se a outubro/2013, existindo débito ainda nos meses de agosto/2014 a dezembro/2015 e fevereiro/2016 a novembro/2017.

5. Não se pode imputar responsabilidade à CEF apenas pela omissão do ex-arrendatário em registrar o imóvel em nome dele. Caso contrário, estaria sendo validada a ótima estratégia do mau pagador, que usufruiria do bem, mas se recusaria a cumprir as obrigações decorrentes do uso, bastando se omitir em transferir para o próprio nome o imóvel adquirido. 6. Dessa forma, a CEF não tem responsabilidade em quitar as obrigações condominiais, as quais devem ser cobradas do adquirente do imóvel, com possibilidade de alienação do bem para adimplemento do débito. 7. Ante ao exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso, para rejeitar o pedido, nos termos do art. 487, I, do CPC. (...) "

Por outro lado, a 4ª Turma Recursal de Minas Gerais, no processo 0029728-74.2017.4.01.3800, assim decidiu:

"COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA CEF. OBRIGAÇÃO PROPTER REM SOBRE O IMÓVEL E EM BENEFÍCIO DA COLETIVIDADE CONDOMINIAL. STJ. INVIABILIDADE DE SE EQUIPARAR O ARRENDAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INSTRUMENTOS JURÍDICOS DIVERSOS, COM EFEITOS PRÓPRIOS E SEM CORRESPONDÊNCIA. AQUELE REGIDO PELA LEI 10.188/01 E A OUTRA PELA LEI 9.514/97. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DAS DESPESAS. CAUSA MADURA. CPC, ART. 1013. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de recurso do Condomínio-autor contra sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito por ilegitimidade passiva da Caixa para responder pelas contribuições de condomínio e encargos decorrentes de longo período de inadimplência do atual morador, titular de arrendamento, com opção de compra, do imóvel de propriedade da ré. O ilustre sentenciante ponderou que se aplica ao caso a Lei 9514/97, que trata das alienações fiduciárias no âmbito do SFH, deduzindo que a cobrança somente poderia ser voltada contra o atual morador, enquanto não for consolidada a propriedade junto à credora fiduciária. Discorreu nos seguintes termos:

Coube à Caixa Econômica, por força da Lei nº 10.188/2001, operacionalizar o Programa de Arrendamento Residencial para suprir a necessidade de moradia da população de baixa renda. Para viabilizar esse programa, assegurou-se um fundo financeiro específico (Fundo de Arrendamento Residencial- FAR), cuja criação e gerenciamento ficaram a cargo da CEF. Para execuções como a presente existe uma peculiaridade que está sendo deixada de lado. A Lei 9514/97, lei especial em relação ao CC/02, estabelece que o credor fiduciário somente responderá pelos encargos sobre o imóvel após a consolidação da propriedade e sua imissão na posse do imóvel, cabendo ao devedor fiduciante o pagamento de impostos, taxas, encargos, até que o fiduciário seja imitido na posse (art. 27, §8º). Como é disposição especial, prevalece sobre as disposições gerais do CC/02. O condomínio deveria, junto com a inicial, apresentar confirmação da consolidação da propriedade (certidão do CRI) e de imissão na posse pela credora fiduciária para que esta estivesse legitimada



para figurar no polo passivo. [...] Transcrevo o entendimento do colega citado e utilize como razão de decidir: Não se discute que os débitos condominiais são de responsabilidade do proprietário do imóvel, tratandose de obrigação propter rem. Contudo, não se pode confundir o credor fiduciário com o proprietário convencional. A esse respeito, o art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, acrescido pela Lei 10.931/04, prescreve que: "responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse". No mesmo sentido, dispõe o parágrafo único do art. 1.368-B do Código Civil, incluído pela Lei 13.043/14. Conclui-se que, em se tratando de alienação fiduciária, a responsabilidade pelo débito condominial só pode ser atribuída ao credor fiduciário (CEF) após sua imissão na posse do imóvel. A respeito dessa questão, decidiu o Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais" é "a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse" (REsp 13435331/RS).

2. No recurso, a parte autora insiste em se tratar de obrigação propter rem que alcança o proprietário do imóvel, informando que a propriedade é da Caixa, conforme cópia da matrícula juntada com a inicial. Enfatizou que o Código Civil lhe autoriza a cobrança em questão, motivo pelo qual pleiteia a reforma da sentença e a procedência do pedido para condenar a ré ao pagamento das contribuições de condomínio e encargos respectivos. Em contrarrazões, a recorrida alega sua ilegitimidade passiva em função de ter arrendado o imóvel, com opção de compra, a um arrendatário, segundo a Lei 10.188/01, o qual foi o responsável pela inadimplência.

3. Registro inicialmente que a petição inicial foi atribuída como execução, muito embora a convenção de condomínio e atas de assembleia não mencionem valores líquidos, passíveis de exigibilidade imediata pelo procedimento em questão. Somente se configura título executivo extrajudicial, na linha do art. 784, inciso X, do CPC/2015, a prestação já prevista naqueles instrumentos e não o mero rateio de despesas que vão se apresentando no dia a dia. Com efeito, no caso sob análise, a ré foi citada para apresentar contestação no prazo legal comum de 30 dias, adotando-se em todo o procedimento o rito comum dos juizados e não o rito executivo. Daí, foram conferidas a amplitude de defesa e o devido processo legal à ré.

4. No que tange ao mérito recursal, ele assenta em um único fundamento de ilegitimidade passiva da Caixa para responder pelas despesas condominiais, não se discutindo as despesas em si. Sob esse enfoque, creio que o ilustre magistrado equivocou-se ao aplicar por analogia ao caso dos autos a Lei 9514/97, uma vez que ela trata da alienação fiduciária, que na sua essência transfere a propriedade ao adquirente, porém reserva a posse indireta ao credor fiduciário, que no caso de inadimplência pode retomar a propriedade do imóvel mediante procedimento ali disposto. Aqui, no arrendamento da Lei 10.188/01, não há transferência de propriedade, outorgando-se ao adquirente o mero uso e gozo da posse do imóvel, com opção de compra no final do contrato, quando ai sim poderá ocorrer a transferência de propriedade. Como bem pontuou no arrazoado o autor, o arrendamento nesta fase inicial, antes da compra, está mais próximo da locação do que da compra e venda, justamente porque mantém com o credor a propriedade do imóvel objeto da avença. Junto aos documentos da inicial consta a matrícula do



imóvel no registro imobiliário, exibindo claramente a propriedade em nome da Caixa. Sequer há menção sobre o arrendamento aqui veiculado, que na maioria dos casos é mantido em contrato particular entre a Caixa e o beneficiário.

*5. A responsabilidade pelas contribuições condominiais recaem sobre o imóvel e com ele acompanham quem quer que o detenha, caracterizando, assim, obrigação propter rem na mesma dimensão dos direitos reais, com efeitos erga omnes. Como ponderado pelo Min. Luiz Felipe Salomão no REsp 1.345.331, "a doutrina não vacila ao afirmar que "o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante, a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste". (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Vol. 5. 9^a ed. rev., ampl. e atual. Editora Juspodíum: Bahia, 2013. p. 734)". Nessa linha já trilha antiga jurisprudência do STJ:*

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO CONTRA O PROMISSÁRIO COMPRADOR. REAQUISIÇÃO DO BEM PELO PROMITENTE VENDEDOR, QUE, CIENTE DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS QUE PASSARIAM A SER DE SUA RESPONSABILIDADE, BEM COMO DA RESPECTIVA AÇÃO, REMANESCE INERTE, POR MAIS DE SEIS ANOS, SOMENTE INTERVINDO NO FEITO PARA ALEGAR NULIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. PROCEDER PROCESSUAL REPETIDO EM OUTRAS SETE AÇÕES CONTRA O MESMO CONDOMÍNIO. PREJUÍZO MANIFESTO DA ENTIDADE CONDOMINIAL. VERIFICAÇÃO. PENHORA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA, POSSIBILIDADE, EXCEPCIONALMENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. As cotas condominiais, concebidas como obrigações propter rem, consubstanciam uma prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele. Por consectário, eventual alteração subjetiva desse direito, decorrente da alienação do imóvel impõe ao seu "novo" titular, imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais (as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se), independente de manifestação de vontade nesse sentido. Reconhecida, assim, a responsabilidade do "novo" adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, este poderá, naturalmente, ser demandado em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserva seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel). [...] (Resp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015)

CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda



responsável. Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido. [...] (REsp 223.282SC, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2000, DJ 28/05/2001, p. 162)

6. Nessa perspectiva, não há a menor chance de a recorrida fugir às responsabilidades com as contribuições condominiais, uma vez que é a atual proprietária do imóvel. O fato de os normativos internos da CEF apontarem que a taxa de condomínio é de responsabilidade do arrendatário não significa que a cobrança não possa recair sobre o legítimo proprietário, mas tão somente que, nesse caso, o credor poderá reaver em regresso tais valores do devedor arrendatário.

7. Superada a questão da legitimidade passiva, a Corte pode e deve prosseguir no mérito, na linha do art. 1013 do CPC, uma vez que o débito em si não foi impugnado, não havendo mais provas a serem produzidas. Nessa perspectiva, segundo planilha apresentada com a inicial, o débito, com o principal, multa e encargos de correção e juros estabelecidos na Convenção de Condomínio, atingiu o montante de R\$661,60 até 09/06/2017, não sendo devidos os honorários ali embutidos por força do contido nos arts. 54 e 55 da Lei 9.099/95. Os débitos vencidos e vincendos no curso do processo poderão ser incluídos, com os respectivos encargos previstos na Convenção de Condomínio, quando do cumprimento do julgado, oportunidade em que a parte autora poderá apresentá-los e atualizar o débito na planilha já oferecida.

(...)

8. Posto isso, dou parcial provimento ao recurso para reformar a sentença e condenar a Caixa Econômica Federal ao pagamento das contribuições do Condomínio Residencial Rio Acima II, referentes à unidade 304, bloco 02, indicadas na planilha apresentada com a inicial, no valor de R\$661,60 até 09/06/2017, bem como condená-la ao pagamento dos débitos com contribuições condominiais vencidos e vincendos no curso do processo, acrescidos dos encargos de multa, correção e juros previstos na Convenção de Condomínio, a serem apresentados quando do início do cumprimento do julgado. A Caixa reembolsará as custas recursais ao recorrente. Não incidem honorários de sucumbência, nos termos do art. 55 da Lei 9.099/95, vez que o vencido não é o recorrente. (...)"

Logo, o caso em análise versa sobre a divergência de entendimento das turmas no que concerne à responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais de imóvel objeto de arrendamento residencial e se deve ser aplicado o tema 868 do STJ.

Primeiro, deve ser observado que não existe controvérsia material de que contrato mantido pela CEF com o comprador do imóvel é o de arrendamento residencial, conforme consta na matrícula do imóvel e que é apenas no nome desta empresa é que o imóvel está registrado no cartório de registro de imóveis. Logo, resta também incontroverso que a CEF aqui age como gestora do FAR na **condição de proprietária do apartamento 401**, Bloco 1, do Condomínio Rio Acima II, Rua Dois, s/n, Bairro Jatobá, no município de Rio Acima/MG, conforme certidão de registro de imóveis (ID 124103602) e a sra. Janaína Auxiliadora Pires, possuidora, conforme ata da Assembleia Geral Ordinária onde consta o nome da possuidora (ID 124103602) e planilha de evolução do financiamento – SI de aquisição pelo FAR (ID 124103584).



Matrícula	46.801
Data	13/10/2011

IMÓVEL			
Zona/Bairro Jatobá - Rio Acima			
Lote Gleba B	Quadra	Secção	
Rua	02	Nº	s/n
Aptº 401	Loja	Sala	
Área do Lote	7.838,73	FR. Ideal	0,00882008

Registro Anterior
Mat. 45005
Desta Serv.
Livro 2

Proprietário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, na qualidade de proprietário fiduciário e gestora do patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNP 03.190.167/0001-50.//

Características: Apartamento nº 401, do Bloco 1, do empreendimento denominado "Residencial Rio Acima II", situado na Rua 02, s/n, Bairro Jatobá, com área privativa total real de 43,03m², área de uso comum real de 59,03m², área total real de 102,06m², e fração ideal de 0,00882008 do terreno constituído pela Gleba B, com área de 7.838,73m², desmembrada da Fazenda da Cruz, em Rio Acima-MG.//

Av-1-46.801 - Protocolo nº 95.109, em 13/10/2011 - Conforme Av-2-45.005, e

Também não restou comprovado o término de pagamento das parcelas do contrato de compra e venda do imóvel e a possibilidade da compradora registrar o contrato de compra e venda em seu nome, conforme planilha de evolução do débito:

PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO - SI
 (ID) RPLA 02M (00110001341001)034741301/V49/C0111 31/07/17
 AQUISIÇÃO PAR FILIAL 11-BELO HORIZONTE NO.061.000 03/08/17 14:27
 JANAINA AUXILIADORA FIRES 00009114260603 % FACT. 100,00 RENDA 800,00 C.PES 01 CONTRATO 171
 END R RUA DOIS S/N 00 BLI APT 401 JATOBÁ RIO ACIMA MG 34300000 GRUPO HABITACIONAL 0999.7
 END R TEREZA DE MATOS 401 BL01 AP401 JATOBÁ RIO ACIMA MG 34300000
 STC 000448 PROD 4947 UNO 01341 URC 044 LF 313 TF 263 SIT.ESP:063 102 0,00 IOF 0,00 COD.LI
 FUNDHAB 0,00 FCVS 0,00 SEG.VISTA 0,00 ABERT.CRED. 0,00
 DT EVENTO 16/03/2012 TP PED 001 INCLUSÃO DE FINANCIAMENTO A PESSOA FÍSICA DATA ESCRITURA: 16/03/2012 DATA CADASTRO:
 APOLICE 77770 TP C
 DIV. VENC 0,00 RCR 2641 TX EPET 0,0000 CES 0,000 FCVS
 VR.ALTER. 46.414,59 RGE 0558 TX INIC 0,0000 FREST 386,78 BONUS
 DESCONTO 0,00 MF038 INCREM 0,0 FREQUEN 0,0000 S.MIP RAIAO
 SD P-RATA 0,00 PRX 120 TX FI 79.3168 0,0000 S.DFI 0,00 VENCETO 16/04
 VL GARANT 46.414,59 PRX PRO 000 LIM.CONC. 00/0000 S.CRE SD APOS TX.EQ
 TAC/FEE A VISTA 0,00 DESP RECUP
 DESP CART: 0,00

TAXAS	NR.	FCVS	TA	SEGURO/FGHAB	TCA	TRC	TAO	TAC	
VENCTO	MSG	FGTS	LIQUIDO	PRESTACAO	MORA	TOTAL	JUROS	AMORTIZACAO	SALDO DEVEDOR
PAGMTO	PAR					DEVIDO		VALOR PAGO	DIF. (VRF)
16/04/12	CORRECAO				1,00106777		49,56		
TAXAS:									
16/04/12	001	306,78		80,00	386,78			386,78	46.077,37
16/04/12	310				1,60		81,60	80,00	0,07179
16/05/12	CORRECAO				1,00022705		10,46		
TAXAS:									
16/05/12	002	306,78		80,00	386,78			386,78	45.701,05
16/05/12	310				1,60		81,60	81,60	
16/06/12	CORRECAO				1,00046791		21,38		
TAXAS:									
16/06/12	003	306,78		80,00	386,78		80,00	386,78	45.335,65
16/06/12	310				1,60		81,60	81,60	0,07174-
TAXAS:									
16/07/12	004	306,78		80,00	386,78			386,78	44.948,87
16/07/12	310				1,60		81,60	80,00	0,07174
16/08/12	CORRECAO				1,00014594		6,46		
TAXAS:									
16/08/12	005	306,78		80,00	386,78			386,78	44.568,56
16/08/12	310				1,60		81,60	81,60	
16/09/12	CORRECAO				1,00012284		5,47		
TAXAS:									
16/09/12	006	306,78		80,00	386,78		80,00	386,78	44.187,26
16/09/12	310				1,60		81,60	80,00	

Assim, parte-se da premissa de que não houve ainda aquisição plena do imóvel pela contratante, pois se trata de contrato de arrendamento, sendo que na época na qual foi proposta a ação e cobrado o condomínio se mantinha existente o arrendamento. Ademais, destaco que a própria CEF afirma que se trata de contrato de arrendamento (PAR) em determinada parte da contestação e também nas contrarrazões.

Desta forma, peço vênia para discordar do bem fundamentado acórdão impugnado, isso porque foi aplicado no caso dos autos as disposições da Lei 9.514/97, que trata da alienação fiduciária **na qual há transferência da propriedade ao adquirente**, porém reserva a posse indireta pertence ao credor fiduciário, que no caso de inadimplência pode retomar a propriedade do imóvel mediante procedimento ali disposto, sendo que no caso de alienação fiduciária se permite a aplicação da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso



Especial Repetitivo 1.345.331/RS, Tema 886, conforme consta do voto condutor discutido, que considerou: a) que a planilha de evolução do financiamento, em nome de Janaína Auxiliadora Pires, é idônea a comprovar a alienação fiduciária do imóvel no âmbito do FAR, b) o fato de ter havido imissão na posse pelo devedor fiduciário e c) a plena ciência pelo autor de que o imóvel alienado está na posse do devedor fiduciário.

A Lei 9.514/97 traz a definição legal da alienação fiduciária em seu artigo 22 e a responsabilidade pelo pagamento da contribuições condominiais art. 23, §2º:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

A questão é que essas premissas firmadas no referido julgado relacionadas ao contrato de compra e venda, não podem ser aplicáveis à hipótese dos autos que trata de arrendamento de imóvel com Fundo de Arrendamento (FAR), regido pela Lei 10.188/2001 que criou o Programa de Arrendamento Residencial e instituiu o arrendamento residencial com opção de compra ao término do contrato..

A Lei 10.188/2001 que criou o Programa de Arrendamento Residencial e institui o arrendamento residencial com opção de compra assim dispôs:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. (Redação dada pela Lei nº 11.474, de 2007)

§ 1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF. (Redação dada pela Lei nº 10.859, de 2004)

§ 3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para: (Redação



dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

.....

Art. 6º Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído nesta Lei, que tenha por objeto o arrendamento **com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico.**

Aqui, no arrendamento da Lei 10.188/01, não há transferência de propriedade, outorgando-se ao adquirente o mero uso e gozo da posse do imóvel, com opção de compra no final do contrato, quando poderá ocorrer a transferência de propriedade. O arrendamento antes da compra, está mais próximo da locação do que da compra e venda, justamente porque mantém com o credor a propriedade do imóvel objeto da avença, portanto neste caso a obrigação de pagamento do condomínio pelo comprador é direito obrigacional puramente, portanto pode ser exigido o pagamento pela CEF, mas perante terceiros a CEF pode ser cobrada.

Ressalta-se que o arrendatário só é mantido no programa se quitar perante à CEF a taxa de arrendamento e as despesas condominiais, fato que demonstra que o programa se assemelha mais a um contrato de locação com direitos e obrigações do que ao contrato de alienação fiduciária da Lei 9.514/97. Vale acrescentar o julgado do Superior Tribunal de Justiça no qual a Defensoria Pública propôs ação objetivando que a ausência de pagamento do IPTU e da taxa de condomínio não pudesse ser considerada como causa de inadimplência do contrato de arrendamento perante a CEF, mas não obteve sucesso "ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. LEI N.º 10.188/01. LEGITIMIDADE DA CAIXA. EFEITOS TERRITORIAIS DA SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU. INADIMPLEMENTO PELO CONTRATANTE. NULIDADES DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, NÃO CONFIGURAÇÃO. REIVINDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA CEF. POSSIBILIDADE"- Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva- data da publicação 18.06.2024.

Certo é que a questão da responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais de imóvel objeto de compra e venda decidida pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.345.331/RS), Tema 886 esclarece que deve ser observada o tipo de relação material para definição da responsabilidade, conforme se verifica: "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". Assim, "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".

Desta forma, a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.345.331/RS, Tema 886, não se aplica ao presente caso no qual a propriedade do imóvel se mantém com a CEF e não restou comprovada sequer a ciência inequívoca do condomínio a respeito da relação da CEF, , como já foi dito, o arrendamento é similar a um contrato de locação, sendo que no fim do contrato existe a opção de se adquirir o bem, conforme se verifica no "REsp 1576651/SE- RECURSO ESPECIAL- 2015/0038575-7 RELATORA-Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145)- T4 - QUARTA TURMA- 09/06/2020- 25/06/2020 RSTJ vol. 258 p. 502RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI 10.188/2001. NATUREZA JURÍDICA. 1. O arrendamento residencial não tem natureza jurídica de compra e venda, ou de promessa de compra e venda (Lei 10.188/2001, arts. 9º e 10), não se



aplicando aos arrendatários as disposições do art. 1.333 do Código Civil. Condômino é o proprietário da unidade e, a despeito do elastério do art. 1.334, § 2º, do Código Civil - para considerar como tal também o compromissário comprador e o cessionário - o conceito não pode abranger o arrendatário de imóvel cuja administração está regulada em lei específica."

Assim, considerando o fato do contrato da possuidora Janaína Auxiliadora Pires com a CEF tratar-se de arrendamento residencial regido pela Lei 10.188/2001, restando comprovado que a CEF, gestora do FAR, é a real proprietária da unidade habitacional devedora, conforme matrícula do imóvel no registro imobiliário, sem menção a qualquer alienação fiduciária realizada pela Caixa Econômica Federal e que não restou comprovado sequer pela CEF a ciência do condomínio de que a Sra. Janaína seria a responsável pelo pagamento das taxas, conforme exige o tema 886 do STJ, **CONHEÇO DO PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO REGIONAL e DOU-LHE PROVIMENTO** para reconhecer a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal, gestora do Fundo de Arrendamento Residencial na ação do cobrança de pagamento das taxas condominiais em atraso do apartamento 401, Bloco 1, Condomínio Rio Acima II objeto de arrendamento residencial.

Logo deverá ser realizada a adequação do julgado pela respectiva Turma Recursal de origem

É como voto.

SIVIA ELENA PETRY WIESER

Juíza Federal Relatora



PODER JUDICIÁRIO
Turma Regional de Uniformização
5ª Relatoria da TRU
Processo Judicial Eletrônico

PROCESSO: 0042229-94.2016.4.01.3800 PROCESSO REFERÊNCIA: 0042229-94.2016.4.01.3800

CLASSE: PEDIDO DE UNIFORMIZAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DE LEI CÍVEL (457)

POLO ATIVO: CONDOMINIO RESIDENCIAL RIO ACIMA II

REPRESENTANTES POLO ATIVO: LUCIO DE QUEIROZ DELFINO - MG111564-A e JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - MG175706-A

POLO PASSIVO:CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REPRESENTANTES POLO PASSIVO: RICARDO LOPES GODOY - MG77167-A



EMENTA

INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO REGIONAL. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEI N. 10.188/2001. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE PRIMÁRIA PELO PAGAMENTO. BENEFICIÁRIO DO PROGRAMA HABITACIONAL. POSSE DO IMÓVEL. TESE FIXADA: "NOS CASOS DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, DISCIPLINADOS PELA LEI Nº 10.188/2001 (PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL), EMBORA NÃO HAJA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO BENEFICIÁRIO DO PROGRAMA HABITACIONAL, DELE É A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA TAXA CONDOMINIAL ENQUANTO ESTIVER NA POSSE DO IMÓVEL, NA LINHA DA COMPREENSÃO FIXADA PELO STJ NO TEMA Nº 886. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL SÓ DEVERÁ SER DEMANDADA OU INCLuíDA NO POLO PASSIVO DA AÇÃO SE O ARRENDATÁRIO NÃO MAIS ESTIVER NA POSSE DO BEM, OU SEJA, SE ESTIVER DESOCUPADA A UNIDADE HABITACIONAL, HIPÓTESE EM QUE A EMPRESA PÚBLICA FEDERAL RESPONDERÁ POR TODA A DÍVIDA CONDOMINIAL, QUE TEM NATUREZA *PROPTER REM*".

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, a Egrégia Turma Regional de Uniformização dos Juizados Especiais Federais da 6^a Região decidiu, por maioria, vencidos os Juízes Federais Silvia Elena Petry Wieser, Atanair Nasses Ribeiro Lopes e Ronaldo Santos de Oliveira, negar provimento ao pedido de uniformização regional, nos termos do voto divergente do Juiz Federal Flávio da Silva Andrade

Belo Horizonte, 07 de agosto de 2024.

FLÁVIO DA SILVA ANDRADE

Juiz Federal Relator



Assinado eletronicamente por: FLAVIO DA SILVA ANDRADE - 09/08/2024 15:12:45
<https://pje2g.trf6.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080913304465600000299796111>
Número do documento: 24080913304465600000299796111

Num. 308839657 - Pág. 18