

A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

PREFERÊNCIA DOS INTERESSES DO CREDOR FIDUCIÁRIO AOS DO CONDOMÍNIO NA PENHORA DE IMÓVEIS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nathália Bruna Tertuliano Santana, José Leite de Souza Neto.

Universidade do Vale do Paraíba, Faculdade de Direito, Praça Cândido Dias Castejón, Centro- 12245-914 - São José dos Campos-SP, Brasil.

nathbrunat@gmail.com; leite.neto@univap.br.

Resumo

O presente artigo propõe-se a explanar acerca da preferência dos interesses das instituições financeiras em face dos interesses da coletividade condominial nos casos de penhora de imóveis em condomínios edifícios com alienação fiduciária. Tendo por objetivo analisar os impactos das alterações trazidas pela Lei nº 14.620/23 na Lei nº 9.514/97, popularmente conhecida como Lei da Alienação Fiduciária, e questionar o fato da mesma não levar em conta a natureza da obrigação, que vem a ser "*propter rem*". Utilizou-se como metodologia a pesquisa bibliográfica, análise da doutrina, jurisprudência, além de artigos, fontes formais e informais. Como resultado, verificou-se que o levantamento do crédito do imóvel penhorado em favor do credor fiduciário e as alterações legais, prejudicam o bom funcionamento da vida condominial, visto que não levam em consideração o caráter "*propter rem*" da dívida condominial. Conclui-se que as novas alterações trouxeram mais segurança ao credor fiduciário, deixando em contrapartida, desassistido os interesses do condomínio, devido a sobrecarga junto aos demais condôminos pela falta da cota parte devida pelo condômino inadimplente.

Palavras-chave: Direito Condominial. Processo Civil. Penhora de imóvel. Alienação Fiduciária.

Área do Conhecimento: Ciências Jurídicas. Direito Processual.

Introdução

Com o advento da transformação do meio ambiente urbano das cidades, nota-se o crescimento exponencial de condomínios residenciais e comerciais em todo o país, onde grande parte da sociedade brasileira compartilha dos benefícios e desafios da vida condominial.

Quanto ao condomínio edilício, dentre as responsabilidades compartilhadas pelos condôminos, destaca-se o compromisso de contribuição da sua quota parte para custeio da manutenção e preservação das áreas comuns do condomínio, a chamada taxa condominial, disposto no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil (BRASIL, 2023a).

Ademais, para se atribuir o valor desta, leva-se em conta o plano orçamentário baseado nas responsabilidades financeiras assumidas pelo condomínio, como contratos, provisionamentos trabalhistas e previdenciários, seguro da edificação, fundo de reserva, fundo de obras, entre outros.

Portanto, a taxa condominial representa o rateio das despesas outrora assumidas para a manutenção, conservação e preservação do condomínio, de modo que, ao se eximir da contribuição referente à sua quota parte, o condômino inadimplente prejudica toda a coletividade, pondo em risco o bom funcionamento, segurança e salubridade do ambiente condominial.

Dada a sua natureza "*propter rem*" da obrigação, a dívida advinda do não pagamento destas taxas, está vinculada ao imóvel e responde àquele que detém a sua titularidade, possibilitando que, nos casos em que não seja possível entrar em um acordo mediante negociação amigável ou mesmo através de outros meios na esfera judicial que visem a quitação, possa se utilizar da penhora como meio para viabilizar a satisfação do débito em questão, para que assim seja obtido êxito na cobrança.

Contudo com a instituição da alienação fiduciária, cujo instituto encontra-se conceituado no artigo 22 da Lei 9.514/97 (BRASIL, 2023c) como "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", traz a figura do credor fiduciário, que possui a propriedade resolúvel do bem, apresentando assim um contraponto entre os interesses dessas instituições financeiras com os interesses do condomínio.

A propriedade resolúvel a que se refere o artigo é aquela que está vinculada a uma condição resolutiva, destaca Maria Helena Diniz (2012, p. 355) que "a própria norma jurídica, excepcionalmente,

A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

admite certas situações em que a propriedade da coisa móvel ou imóvel se torna temporária, subordinando-se a uma condição resolutiva ou termo final contido no título constitutivo do direito ou originário de causa a este superveniente”.

Com isso, quanto a imóveis com alienação fiduciária, criou-se uma celeuma do direito de preferência, que antes da alteração da Lei de Alienação Fiduciária (BRASIL, 2023c) pela lei que criou as novas regras da Minha Casa Minha Vida do governo federal, era possível encontrar decisões que indicavam como preferência o condomínio em relação aos credores.

Porém, com a introdução da Lei 14.620/23 (BRASIL, 2023d) as regras se alteraram já que foram criados dois dispositivos nos artigos 23, § 2º e 24, § 2º atribuindo ao devedor fiduciante a responsabilidade pelas dívidas tributárias e taxas condominiais.

Desta forma, a responsabilidade por tais dívidas condominiais recairia sobre o credor fiduciário somente após a consolidação da propriedade, como disposto no art. 26 da lei 9.514/97 (BRASIL, 2023c), sendo assim, até que fosse feita pela instituição financeira a consolidação da mesma, o condomínio restaria desassistido.

Ao privilegiar os interesses das instituições financeiras, nos casos em que o imóvel esteja sob alienação fiduciária, tem-se grande impacto negativo na gestão condominial e por consequência, na coletividade, por permanecer a falta de recursos oriundos do inadimplemento da contribuição condominial relativo ao imóvel em questão.

Metodologia

A metodologia utilizada no desenvolvimento deste artigo consiste em pesquisa bibliográfica, tendo como base a legislação vigente, jurisprudência, artigos científicos, doutrina, aplicando a partir das informações obtidas uma análise teórica.

Resultados

Com o crescimento exponencial de condomínios residenciais e comerciais, é imprescindível uma abordagem sobre os condomínios edifícios e as responsabilidades compartilhadas pelos seus condôminos, deveres estes instituídos no artigo 1.336 do Código Civil (BRASIL, 2023a) destacando-se dentre elas o compromisso de contribuição da sua quota parte para custeio da manutenção e preservação das áreas comuns do condomínio.

Considerando que o valor da contribuição tem origem no orçamento condominial, ou seja, das responsabilidades financeiras assumidas pelo condomínio, o inadimplemento das obrigações referente ao pagamento das taxas condominiais do qual dá causa o condômino devedor, resulta em prejuízo à coletividade, pondo em risco o bom andamento e subsistência do condomínio, conforme assevera o Dr. Luiz Fernando de Queiroz (2018, p. 162):

O valor da cota é fixado com base no orçamento aprovado em assembleia ou no rateio das despesas correntes. Não há margem de lucro, como no comércio, nem ganhos especulativos, como no mercado financeiro. Se um não paga, os demais são obrigados a assumir o encargo do faltoso.

Anteriormente as alterações trazidas pela Lei nº 14.620/23 (BRASIL, 2023d), que dispõe sobre as novas regras do Programa Minha Casa, Minha Vida, o condomínio encontrava respaldo na doutrina e jurisprudência para estabelecer o seu direito de preferência em relação ao credor fiduciário, embora não fosse o entendimento majoritário, sendo este embasado na natureza da obrigação, que vem a ser *propter rem*.

É exatamente, o seu caráter *propter rem* um dos princípios norteadores do direito do condomínio, tendo-se que a dívida nasce em virtude da coisa, sendo esta uma forma de preservação e subsistência da estrutura condominial, quando não observada ou negligenciada a obrigação *propter rem* fica o condomínio descoberto de seu direito, como aponta Maurício Bunazar (2014, p. 81), “a verdadeira função da obrigação *propter rem* é a conservação da *res* objeto da situação jurídica, real ou pessoal, que deflagrou a obrigação”, uma vez que ela acompanha a coisa independentemente do proprietário, sendo assim, o próprio bem serve como garantia da dívida por ele originado. Sobre a obrigação *propter rem*, preleciona Silvio Rodrigues (1975, p. 101/104), que:

A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

A obrigação '*propter rem*' é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade, que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito.

Ao preferir o crédito condominial ao crédito fiduciário, devido à sua natureza *propter rem*, encontrava-se respaldo também na Súmula nº 478 do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2023g), que prevê que “a execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”, sendo assim o crédito decorrente de taxa condominial, devido a sua natureza, tinha preferência mesmo em face dos créditos decorrentes de garantia real como a hipoteca, porquanto pode este ser equiparado a alienação fiduciária em vista de sua fundamentação, razão essa tratada por Flávio Tartuce (2022), entende que:

O que fundamenta esta outra súmula é a função social da propriedade que ampara a vida condominial, que seria seriamente atingida caso o crédito hipotecário tivesse sempre a preferência sobre a dívida condominial, podendo comprometer a própria existência da coisa.

Os julgados apontam essa preferência do crédito condominial:

Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora dos direitos sobre imóvel da devedora sobre o qual pesa alienação fiduciária. Preferência do crédito condominial. Condição de obrigação "*propter rem*" que autoriza recebimento em primeiro lugar, em caso de eventual arrematação. Recurso provido. Conforme precedentes jurisprudenciais, a obrigação consistente no pagamento das despesas condominiais, por se tratar de obrigação '*propter rem*', prefere ao crédito do credor fiduciário, no produto de eventual arrematação." (TJSP; Agravo de Instrumento 2284249-31.2021.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2022; Data de Registro: 19/04/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO ORIUNDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS AO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO. Aplica-se a Súmula 478 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) para estabelecer a preferência do crédito oriundo das despesas condominiais ao do credor fiduciário. Precedentes da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo." (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2249905-87.2022.8.26.0000, Rel. Des. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 28/11/2022).

Outro instituto importante a ser considerado é a Alienação Fiduciária, que como tratado por Maria Helena Diniz (2012, p. 621), “consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta de um bem infungível (CC, art. 1.361) ou de um bem imóvel (Lei n. 9.514/97, arts. 22 a 33), como garantia do seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação”.

Sendo este tratado no ordenamento pela Lei 9.514/97 (BRASIL, 2023c), como uma forma de garantia, definido em seu artigo 22, que diz 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”, desta forma o bem é transferido ao credor, tendo este a propriedade resolúvel até que o devedor fiduciante pegue todos os valores devidos, passando assim o devedor então a ter a propriedade plena do bem em questão. De acordo com Chalhoub (2017, p.28):

Fundamentalmente, a Lei 9.514, de 1997, no que tange à estrutura do novo sistema de financiamento, caracteriza-se pela redução da presença do Estado nos negócios privados, estabelecendo um sistema com estrutura extremamente simples, em que estão presentes tão somente os instrumentos básicos para que os negócios se desenvolvam segundo as regras do livre

A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

mercado; a grande inovação é, efetivamente, a utilização da ideia da fidúcia como instrumento de garantia do mercado imobiliário e do mercado investidor.

Nos casos de alienação fiduciária tem-se a exceção ao domínio do bem, apresentando este por sua vez na condição resolutiva, sendo esta propriedade resolúvel discriminada por Clóvis Bevilacqua (1933, p. 190), que diz que “propriedade resolúvel ou revogável, é a que, no próprio título da sua constituição encerra o princípio, que a tem de extinguir, realizada a condição resolutória, ou advindo o termo extintivo, seja por força de declaração da vontade, seja por determinação da lei”.

A Lei da Alienação Fiduciária (BRASIL, 2023c) no parágrafo 1º do artigo 26, versa acerca da responsabilidade do credor fiduciário, entre outras coisas, sobre o pagamento das despesas condominiais, trazendo no texto legal a responsabilização do credor fiduciário somente após a consolidação da propriedade.

Outrossim, em recentes atualizações trazidas pela lei nº 14.620/23 (BRASIL, 2023d), a Lei da Alienação Fiduciária (BRASIL, 2023c), passa a atribuir então ao fiduciante, conforme o parágrafo 2º do artigo 23, a responsabilidade de arcar com o pagamento da taxa condominial, além do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem.

Discussão

Cabe citar que as recentes alterações legislativas trouxeram mais segurança ao credor fiduciário, diminuindo ainda mais o risco para o agente financiador, visto que o mesmo já tinha a seu favor a maior agilidade na recuperação do crédito possibilitada pela faculdade de se efetuar a consolidação da propriedade em caso de não pagamento do financiamento.

Por conseguinte, a penhora de imóvel com alienação fiduciária, traz o confronto entre o direito da coletividade dos condôminos e o direito da instituição financeira receber seu crédito, não sendo esta disputa balanceada, em consequência da desconformidade da capacidade financeira das partes interessadas, todavia como dito por Klein e Barros (2019, p. 72):

Não se pode olvidar que o condomínio não pode ser penalizado pelos riscos do negócio celebrado pelo proprietário do imóvel, nem compelido ao permanente acompanhamento da situação jurídica do ajuste para, então, direcionar a cobrança e alcançar o bem que, em última instância, na prática, acaba respondendo pela dívida.

Tal fato se intensifica mais pois, como levantado, em 2018, no REsp 1.731.735/SP (BRASIL, 2018e), pela Ministra Relatora, Fátima Nancy Andrighi em seu Voto, que embora pretérito, continua sendo relevante, apesar das alterações propostas em lei, visto que o legislador mais uma vez descobriu outros direitos de crédito ao se atentar apenas aos interesses do credor fiduciário:

Ocorre que a proteção indefinida do credor fiduciário contrasta-se com outro interesse digno de tutela: o interesse dos titulares de créditos gerados pelo próprio bem dado em garantia (a exemplo do IPTU, das despesas condominiais, etc.) que, se não puderem satisfazê-lo mediante a penhora ou excussão da coisa, ficarão desprotegidos.

Outrossim, embora disposto em lei, ao deixar que as relações contratuais, advindas do contrato de alienação fiduciária, impactem na natureza do débito, que é *propter rem*, deixa o bem de garantir o que era sua responsabilidade, já que o contrato de alienação fiduciária que regula a relação entre o credor fiduciário e o devedor fiduciante, não deveria ser estendido a outras partes, como é o caso do condomínio, visto que no inciso XII do artigo 835 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2023f), estabelecesse a possibilidade da penhora de “direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia”.

Embora, de certa forma, o credor fiduciário, esteja amparado por normas legais, sendo responsabilizado tão somente após a consolidação da propriedade, apesar de ainda não existir, se vislumbra a possibilidade de a jurisprudência indicar que esses credores ainda poderiam se obrigar a pagar essa conta tão somente pelo fato de serem proprietários, ainda que resolúvel, pela regra da “*propter rem*”.

Ademais, ao estabelecer a primazia do levantamento dos valores advindos da penhora do imóvel, assegura-se não somente a manutenção, mas também a conservação do bem comum, dado que a taxa condominial se trata de um rateio de despesas outrora assumidas e seu inadimplemento impacta não só

A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

aquele a que deu causa, mas todos os demais condôminos, que vem a se responsabilizar por este débito para que as obrigações adquiridas pela massa condominial, sejam cumpridas.

Sendo assim, ao assumir que a alienação fiduciária prefere ao crédito condominial, é tratar este com maior importância, fazendo que os direitos do credor fiduciário se sobreponham e extrapolem aos do condomínio, pois fará com que os encargos recaiam sobre a coletividade de condôminos, ou seja os demais proprietários.

Conclusão

Compreende-se a importância da contribuição da quota parte do condômino inadimplente para custeio da manutenção e preservação das áreas comuns do condomínio, como anteriormente mencionado, a falta de recursos provocada pela dívida advinda do não pagamento das taxas condominiais põem em risco o bom funcionamento, segurança e salubridade do ambiente condominial.

Devendo ser considerada a sua natureza "*propter rem*", sendo este um elemento essencial para assegurar a arrecadação plena das cotas condominiais, e sua integralização no caixa do condomínio, ainda que fora de tempo, com vistas a garantir a subsistência condominial, cujo débito se encontra vinculado ao imóvel, respondendo assim, àquele que detém a sua titularidade.

Todavia, quando se trata de imóveis que possuem alienação fiduciária, há ainda a discussão, entre as distintas figuras interessadas no processo, sendo estas, o credor fiduciário, ora possuidor da propriedade resolúvel do bem, e o condomínio, credor das referidas cotas condominiais a que o condômino, então devedor fiduciário, deixou de adimplir.

No cenário atual, tem-se na maioria dos julgados, que a responsabilidade referente ao pagamento das taxas recai sobre o devedor fiduciante, enquanto o mesmo detém a posse direta do imóvel, tendo este a qualidade de proprietário, como disposto no artigo 1.228 do Código Civil (BRASIL, 2023a), visto que este possui a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, cabendo ao condomínio credor a única alternativa para receber seu crédito, proceder a penhora de outros bens do devedor, uma vez que estando o imóvel alienado fiduciariamente, o bem não poderia ser penhorado apenas nas hipótese de que o débito do devedor fiduciante junto ao credor fiduciário fosse maior que com o condomínio, sendo que em regra o bem levado a leilão judicial e neste caso tendo o credor fiduciário preferência em relação ao condomínio, com o produto da alienação o credor fiduciário é satisfeito antes do condomínio.

Por conseguinte, cabe ressaltar que ao privilegiar os interesses das instituições financeiras as do condomínio, tem-se grande impacto na gestão condominial e por consequência, à coletividade, já que a arrecadação da taxa condominial não tem fins lucrativos, sendo mero rateio de despesas outrora assumidas e instituídas por meio de uma previsão orçamentária anual, fazendo com que os demais condôminos, se responsabilizem pelo débito, ao qual não deram causa.

De forma a concluir o presente tema, as alterações trazidas pela Lei nº 14.620/23 (BRASIL, 2023d) na Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 2023c), que apontam para a sobreposição dos interesses das instituições bancárias em detrimento aos interesses sociais do condomínio, fazem com que seja ignorada a natureza da obrigação "*propter rem*" da coisa, sendo esta uma característica vital para o bom andamento da administração condominial, garantindo os recursos necessários para que se possam fazer a manutenção e conservação do bem comum. Ainda não é possível asseverar, a partir disto, quais os caminhos serão tomados pela doutrina e jurisprudência, mas é necessário que encontrem um caminho na direção de garantir ambos os institutos.

Referências

BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado, v. 3, 4.^a ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1933.

BRASIL. LEI Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 01 ago. 2023a.

BRASIL. LEI Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 jul. 2023b.

A era digital e suas implicações sociais: Desafios e contribuições

BRASIL. LEI Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 30 jul. 2023c.

BRASIL. LEI Nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm. Acesso em 30 jul. 2023d.

BRASIL. STJ. REsp No 1.731.735 - SP, julgado em 13 de novembro de 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1772101&tipo=0&nreg=201401396880&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20181122&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 25 jun. 2023e.

BRASIL. LEI Nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 04 ago. 2023f.

BRASIL. STJ. Súmula nº 478. Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2012]. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?livre=%27478%27.num.&O=JT>. Acesso em: 04 ago. 2013g.

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

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário. 5 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Direitos das Coisas. 27 Edição. São Paulo: Saraiva, 2012.

KLEIN, C.H.L.; BARROS, A.K.M. A legitimidade passiva nas ações de condomínio. Revista Bonijuris, Curitiba, vol.31, n.4 - #659, p. 70-82, ago./set. 2019.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. Condomínio em foco: questões do dia a dia. 2 ed. reform. e atual. Curitiba: Bonijuris, 2018.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. vol. 2. 5ª ed. Saraiva, 1975.

TARTUCE, Flávio. Alienação fiduciária em garantia e as dívidas de condomínio. Revista Bonijuris, Curitiba, vol.34, n. 4 - #677, p. 5-25, ago./set. 2022.