

Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária: análise funcionalizada do art. 1.358-L, §2º, do Código Civil

Mariana Maia de Vasconcellos¹

Resumo: A multipropriedade imobiliária finalmente recebeu tratamento normativo adequado no Brasil através da Lei nº 13.777/18, a qual promoveu a inclusão dos artigos 1.358-B a 1.358-U no Código Civil, além de alterações na lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Face à nova disciplina, o escopo do presente estudo consiste na investigação acerca da responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade imobiliária à luz da norma constante no artigo 1.358-L, §2º, buscando-se interpretação funcionalizada do dispositivo que seja merecedora de tutela à luz do sistema constitucional vigente. Para tanto, após breve análise do histórico e caracterização da multipropriedade, passam-se em revista os contornos das obrigações *propter rem*, a qualificação e a sucessão da obrigação ao pagamento de encargos condominiais, com base nos artigos 502 e 1.345 do Código Civil, para finalmente investigar se existe solidariedade entre os multiproprietários, bem como o regime jurídico e os limites da responsabilidade do adquirente do imóvel, caso obtida a declaração de inexistência de débitos a que alude expressamente o artigo 1.358-L, §2º do diploma civil.

Palavras-chave: Condomínio. Multipropriedade. Encargos condominiais. Responsabilidade.

Abstract: Real estate multi-property finally received proper legal treatment in Brazil through Law n. 13,777/18, which promoted the inclusion of the articles 1,358-B to 1,358-U in the Civil Code, in addition to changes in the Law of Public Registries (Law n. 6.015/73). Given the new discipline, the scope of this study is to investigate the responsibility for condominium charges in real estate multi-property according to the article 1358-L, §2, seeking a functionalized interpretation of the standard that dialogues with the current Brazilian constitutional system. Therefore, after a brief analysis of the history and characterization of the multi-property, as well as the outlines of the *propter rem* obligations and the qualification and succession of the obligation to pay condominium charges, based on articles 502 and 1345 of the Civil Code, the present study finally investigate whether there is joint responsibility between the multi-owners, as well as the legal regime and the limits of liability of the purchaser of the property, if the declaration of non-existence of debts expressly referred to in article 1358-L, §2 of the civil law is obtained.

Keywords: Condominium. Multi-property. Condominium debts. Responsibility.

¹ Mestranda em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ); Pós-graduada em Direito Público pela Universidade Cândido Mendes. Advogada.

Sumário: 1. Introdução – 2. Multipropriedade Imobiliária – 2.1. Breve histórico e qualificação – 2.2. Vantagens e desafios do instituto – 3. Responsabilidade por encargos condominiais na multipropriedade – 3.1. Notas sobre o art. 1.358-L, §2º, CC – 3.2. Obrigações *propter rem* – 3.3. Qualificação e sucessão da obrigação ao pagamento de encargos condominiais – 3.4. Interpretação funcionalizada do art. 1.358-L, §2º, CC – 3.4.1. Investigação da solidariedade entre multiproprietários – 3.4.2. Responsabilidade do adquirente pelos débitos anteriores à alienação do imóvel – 4. Conclusão

1. Introdução

Promissor instrumento para fomentar o turismo no Brasil, a multipropriedade imobiliária finalmente recebeu tratamento normativo próprio através da Lei nº 13.777/18, em vigor desde fevereiro de 2019. Merecedora de aplausos, a norma trouxe segurança jurídica para incrementar a exploração desse instituto, por meio do qual se concretiza uma relação jurídica real de aproveitamento econômico sobre um bem imóvel², dividido em unidades fixas de tempo, de forma que múltiplos titulares possam utilizar-se da coisa de modo exclusivo e perpétuo, cada qual a seu turno.³

Trata-se de instituto que dialoga com a economia do compartilhamento, tema bastante em voga atualmente, voltado a ampliar o acesso e o uso eficiente e mais racional dos bens, especialmente em áreas de veraneio, recantos de repouso, férias e regiões turísticas em geral – estas abundantes em nosso país de dimensões continentais. Note-se que esse regime especial de condomínio se consubstancia ainda em interessante produto de investimentos mundo afora, em especial no Estados Unidos, o que evidencia seu inequívoco potencial.

A respeito de sua disciplina normativa, verifica-se que ao mesmo tempo em que acalentou discussões, a lei suscitou dúvidas, pois se de um lado contém dispositivos que eliminam incertezas e trazem maior previsibilidade para empreendedores, adquirentes e investidores, configurando um importante incentivo ao setor imobiliário⁴, de outro, deixou

² Em que pese se admita a multipropriedade também sobre bens móveis, sendo esta largamente explorada, por exemplo, no contexto norte-americano, a Lei nº 13.777/18 limitou seu objeto no Brasil aos bens imóveis, sendo este o enfoque do presente estudo.

³ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; PEREIRA, Luiz Gustavo Lopes. *Multipropriedade imobiliária: questões controvertidas*. No prelo.

⁴ ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das Obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 611.

margem a interpretações que podem comprometer sua eficiência, como por exemplo ocorre com o artigo 1.358-L, §2º inserido no Código Civil, objeto do presente estudo.

Com efeito, se na multipropriedade, mais do que nas outras espécies de condomínio, a estrita observância dos deveres pelos condôminos é essencial para a eficiência do empreendimento, para a boa conservação do imóvel e para uso adequado do bem com vistas ao pleno atingimento de suas finalidades, especialmente diante da existência de múltiplos proprietários, cumpre à doutrina debruçar-se sobre o tema, a fim de pacificar discussões. Em vista de tanto, bem como do fato de que o inadimplemento nessa modalidade condominial pode assumir múltiplas facetas, dedicou-se o presente estudo à investigação acerca do regime de responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais entre multiproprietários, bem como da sucessão dessas obrigações quando nascidas anteriormente à transmissão do direito real, a fim de analisar se a responsabilidade perante o condomínio será do alienante ou do adquirente.

2. Multipropriedade Imobiliária

2.1. Breve histórico e qualificação

Expressão de uma relação jurídica complexa com grandes potenciais, a multipropriedade imobiliária, conforme se aludiu em sede introdutória, teve seu regime próprio instituído no Brasil pela Lei nº 13.777/18, que a definiu expressamente como sendo o regime de condomínio especial em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.⁵

Concebida na França no final da década de 60, num cenário de pós guerra em que a Europa se viu mergulhada em profunda crise econômica, a multipropriedade espalhou-se pelo velho continente e posteriormente pelos Estados Unidos como uma forma de permitir às camadas menos abastadas da população o acesso à segunda moradia em regiões turísticas, à casa de veraneio no campo ou nas praias, já que os elevados custos de aquisição e manutenção desses imóveis poderiam ser repartidos entre os múltiplos proprietários. Nos anos 80, assumiu

⁵ Por meio da posituação desse conceito no artigo 1.358-C do Código Civil, o legislador chancelou a fórmula que já havia sido proposta pelo professor Gustavo Tepedino em sua célebre obra sobre o tema: “com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua, [o que retrata] uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material, dividida em frações de tempo”. (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1-2).

a forma de investimento imobiliário para famílias de classes média e alta, incentivando a introdução de grandes cadeias imobiliárias e hoteleiras no mercado.⁶

Interessante notar que na experiência estrangeira, a multipropriedade foi e até hoje é explorada sob diferentes formatos, os quais poderiam ser agrupados em quatro espécies: a *multipropriedade societária*, por meio da qual os sócios de uma empresa têm o direito contratualmente assegurado de utilização de um bem por esta titularizado, durante temporada fixa, que se repete anualmente, por prazo indeterminado; a *multipropriedade imobiliária*, situada no campo dos direitos reais sobre bens imóveis, a qual oferece maior estabilidade e segurança pelas situações jurídicas de natureza real que enseja, objeto do presente estudo; a *multipropriedade hoteleira*, que não consiste propriamente numa espécie autônoma, já que se manifesta através de uma das primeiras, mas envolve uma estrutura hoteleira responsável por sua gestão e exploração, atraindo, por isso mesmo, disciplina jurídica própria; e, por fim, a multipropriedade como *direito real sobre coisa alheia*, caso em que o multiproprietário adquire o direito de utilização de certo bem imóvel por uma fração de tempo que se repete anualmente, contudo este bem continua sob titularidade do empresário responsável pela gestão do empreendimento.⁷

Na Itália, à guisa de exemplo, desenvolveu-se inicialmente sob o modelo acionário, com estrutura societária, que mais se assemelhava a *multijouissance* ou *droit de jouissance à temps partagé* do sistema francês, casos em que o direito de utilização do bem era assegurado por meio de contrato.⁸ Em Portugal, por sua vez, é até hoje explorada como *direito real de habitação periódica*, uma espécie de direito real limitado sobre coisa alheia, transmissível contratualmente, por meio do qual a pessoa física ou jurídica que promove o negócio é a proprietária do conjunto imobiliário sobre o qual incidem os direitos limitados (estes asseguram

⁶ CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/>. Acesso em 20/06/21. De acordo com a autora, nos Estados Unidos, já no início dos anos 2000, havia 1.604 empreendimentos de multipropriedade, totalizando 154.439 unidades em regime de propriedade compartilhada. Atualmente, cerca de 6% da população norte-americana é proprietária de um ou mais imóveis nessa modalidade, negócio que gera uma média de 8,6 bilhões de dólares por ano. A América do Norte é responsável por 31% do *share* mundial, estando 25% na Europa, 16% na América Latina e 14% na Ásia. Atualmente, imóveis compartilhados constituem o ramo com maior crescimento mundial na indústria de turismo mundial.

⁷ Para análise dessas diferentes modalidades, cf. TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3-4.

⁸ Essa roupagem afastava seu caráter real, o que gerou, junto a outros fatores, o insucesso do negócio em ambos os países: dentre os diversos inconvenientes a que se sujeitava esse modelo, era possível citar a sujeição do multiproprietário acionista aos destinos da sociedade, o que o tornava vulnerável a eventuais alterações tanto em relação à destinação do empreendimento, quanto às regras societárias e até mesmo à dissolução ou falência da sociedade.

aos respectivos titulares a utilização da fração de tempo), reiteradamente, em caráter limitado ou perpétuo.⁹ Sem prejuízo dessa diversidade, verifica-se que o modelo mais bem sucedido foi inequivocamente o da multipropriedade imobiliária, explorado em países como Espanha, Bélgica e posteriormente na Itália¹⁰, por meio do qual restou privilegiada a situação jurídica de natureza real.

Chegando ao Brasil nos anos 80, foi instalado no litoral norte de São Paulo o primeiro empreendimento multiproprietário¹¹, existente e bem sucedido até os dias de hoje. Desde seu surgimento, revelou-se através de duas modalidades principais: como multipropriedade imobiliária e como multipropriedade hoteleira (organizada também sob a forma imobiliária) sendo que em ambas os multiproprietários, na qualidade de titulares de direito real sobre bem imóvel – tornando-se condôminos do prédio e de seus acessórios, inclusive móveis e utensílios, cabendo a cada qual uma fração ideal sobre o todo – vinculavam-se a uma escritura de convenção condominial¹² e a um regulamento interno os quais definiam os direitos e obrigações de cada qual.

O grande desafio, porém, que o instituto enfrentou ao longo de décadas em nosso ordenamento dizia respeito à ausência de regulamentação jurídica específica, o que suscitou discussões nas sedes doutrinária e jurisprudencial sobre quais normas lhe seriam aplicáveis e sobre sua efetiva natureza jurídica, quando da tentativa de conformação a uma estrutura formal típica. Ao propósito, alguns afastavam a natureza de direito real do instituto¹³ com fundamento

⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 37-41. Sobre o direito real de habitação periódica português, remeta-se à doutrina de VIDAL, Lucio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984.

¹⁰ Para abordagem detalhada das experiências de direito comparado, v. TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 9-42.

¹¹ “No Brasil, o primeiro empreendimento de multipropriedade surgiu em 1985, na praia de Paúba, em São Sebastião, litoral norte de São Paulo, quando ainda não existia legislação específica sobre a matéria”. (STANCATI, Alice Assunção; FIGUEIREDO, Elisa Junqueira. Multipropriedade de imóveis: dividir para ganhar. In: *Migalhas*. Disponível em <https://migalhas.uol.com.br/depeso/302580/multipropriedade-de-imoveis--dividir-para-ganhar>. Acesso em 20/06/21); no mesmo sentido, CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/>. Acesso em 20/06/21.

¹² TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 43-44. Sobre a convenção, estatuto essencial ao condomínio edilício (v. arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil), o qual dispõe sobre a sua constituição, relações entre condôminos e discrimina as unidades autônomas e frações ideais respectivas que o integram, cumpre da doutrina destacar: “na convenção reúnem-se normas reguladoras do condomínio, de forma a suprir as disposições legais no que diz respeito às condições particulares de cada edifício, aumentando a soma de deveres, pautando o comportamento individual em benefício da coexistência, estabelecendo critérios de solução de divergências, máximas de orientação das deliberações, forma de convocação da assembleia, quórum de instalação e votação, etc.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 93-94).

¹³ João Batista Lopes integrava esta corrente, eis que antes da edição da Lei n.º 13.777/18 sustentava que a multipropriedade não se confundiria com o condomínio edilício, e citava como razões fundamentais para extremar

nos princípios da taxatividade e da tipicidade¹⁴, ao passo em que outros defendiam a aplicabilidade das normas do condomínio ordinário, cuja incompatibilidade funcional¹⁵ com a multipropriedade trouxe grande insegurança jurídica e foi uma das responsáveis por sua tímida expansão em nosso país ao longo das últimas três décadas.

Em vista desse cenário, veio em boa hora a Lei nº 13.777/18, a qual pacificou a natureza jurídica de direito real ao instituir a multipropriedade como modalidade de condomínio especial, disciplinando-a nos artigos 1.358-B a 1.358-U incluídos no Código Civil. O legislador adotou, acertadamente, o modelo de unidades autônomas individualizadas no espaço e no tempo¹⁶, às quais corresponderão matrículas também autônomas perante o Registro Geral de

os dois institutos: “a) na multipropriedade não há uso e gozo continuados das unidades, como ocorre no condomínio; b) a multipropriedade tem caráter predominantemente contratual; o condomínio em edifícios, ao revés, tem caráter institucional ou estatutário (ato-regra); (...) d) a unidade autônoma, no condomínio, pode ser modificada internamente, o que não é admitido na multipropriedade; e) o caráter *propter rem* das despesas de condomínio é incompatível com o fracionamento da dívida, próprio do regime da multipropriedade” (LOPES, João Batista. *Condomínio*, 8. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 180-181). No mesmo sentido, GOMES, Orlando. Sobre a multipropriedade. In: *Jornal A Tarde*, ed. 18/03/83. Em direção oposta, a 3ª Turma do STJ reconheceu sua natureza jurídica de direito real quando do julgamento do REsp 1.546.165/SP, no qual a Corte rejeitou a penhora da totalidade de imóvel por débitos de um dos condôminos, e assim preservou as frações ideais dos demais multiproprietários (STJ. 3ª T. REsp 1.546.165/SP. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Julg. 26.04.16. DJe 06/09/2016).

¹⁴ Esclareça-se que enquanto o princípio da taxatividade (*numerus clausus*) diz respeito à fonte dos direitos reais – necessariamente legal, devido ao seu potencial de produção de efeitos *erga omnes* – a tipicidade diz respeito ao seu conteúdo, à modalidade de seu exercício. A partir da promulgação da Constituição de 1988, a doutrina civilista evoluiu para reconhecer amplo espaço de atuação da autonomia privada sobre os direitos reais, ao que se denomina *tipicidade aberta*: “Examina-se usualmente a tipicidade apenas no seu aspecto negativo de limite à liberdade contratual, destacando-se que é por meio da indicação do conteúdo peculiar de cada tipo real que a lei delimita os direitos reais admitidos na ordem jurídica. No entanto, dessa maneira, deixa-se de reconhecer a importante função que aquela desempenha em direção oposta, isto é, na promoção da autonomia negocial. Com efeito, os tipos reais são abertos, coexistindo, no interior de cada tipo, regras essenciais e outras que podem ser livremente modificadas pelas partes. Embora não possam desrespeitar as regras essenciais que são fixadas pela lei, sob pena de subverter o tipo real, admite-se que a autonomia privada possa atuar de sorte a moldar o conteúdo do direito real aos legítimos interesses das partes”. (OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. In: *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em 20/06/20). Sobre o tema, v. ainda NUNES, Eduardo. Autonomia Privada e Boa-Fé Objetiva em Direitos Reais. In: *Revista Brasileira de Direito Civil*. Vol. 4. Rio de Janeiro, Abr/Jun 2015, p. 55-80. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em 20/06/21.

¹⁵ Essa incompatibilidade funcional entre os institutos se evidencia, por exemplo, nas regras aplicáveis ao condomínio ordinário pela divisibilidade compulsória após o decurso de 05 anos (art. 1.320, §2º, CC); de observância obrigatória do direito de preferência pelo condômino que pretende alienar sua fração, o que gera entraves à circulação do direito, dado o extenso universo de multiproprietários; pela possibilidade de renúncia à propriedade comum pelo inadimplente (art. 1.316, CC), entre outros. Nesse sentido: “As diferenças entre o centro de interesse jurídico traduzido pela multipropriedade, dirigido à aquisição de uma unidade espaço-temporal exclusiva, em caráter perpétuo, transmissível por ato *inter vivos* e *causa mortis*, em relação ao condomínio ordinário, levado a cabo, de uma forma ou de outra, pelas operações brasileiras, são gritantes, afirmando-se, talvez por esta razão, que ‘a natureza jurídica da multipropriedade continua obscura’, verdadeiro ‘direito real atípico e, portanto, uma espécie que não pode existir em face do princípio do *numerus clausus* dos direitos reais’” (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. cit., p. 49).

¹⁶ “A nova lei regula, de forma minuciosa, os variados aspectos jurídicos do empreendimento, compatibilizando os interesses dos multiproprietários com o condomínio. Desse modo, trouxe a segurança jurídica necessária para a expansão desse importante produto imobiliário, abrindo oportunidade para um novo ciclo de desenvolvimento

Imóveis competente (art. 1.358-F, CC).¹⁷ Assim, a depender dos interesses no caso concreto, nada impede que a divisão temporal do bem seja feita por semanas, quinzenas ou meses, e que o período correspondente a cada fração seja fixo, flutuante ou misto (art. 1.358-E, CC), o que deverá ser regulado pela convenção condominial, como expressão de autonomia privada que se harmoniza com a tipicidade aberta dos direitos reais.¹⁸

Além disso, a lei dispôs ainda sobre a vocação à perpetuidade do direito de propriedade sobre o bem, resultante da indivisibilidade do imóvel objeto da multipropriedade (art. 1.358-D, I, CC), sobre os direitos e deveres dos multiproprietários; previu, como regra, a inexistência do direito de preferência na hipótese de alienação da unidade autônoma (art. Art. 1.358-L, §1º, CC); pormenorizou disposições sobre sua administração, cujo responsável deverá ser previsto na convenção condominial, tamanha a relevância da boa gestão para a viabilidade e sucesso do empreendimento; trouxe ainda normas para disciplinar a multipropriedade em condomínio edilício, que poderá ser instituída no todo ou em parte das unidades autônomas que o compõem – caso em que deverá haver necessariamente um administrador profissional (art. 1.358-R, CC) – dentre outras previsões dignas de análise em sede própria.

Com base nisso, pode-se verificar que a multipropriedade revela, como manifestação do direito de propriedade sob a forma de condomínio especial, uma situação jurídica complexa de natureza real, exclusiva, perpétua¹⁹, um direito de exercício periódico (e não temporário, frise-se²⁰), cíclico, que se expressa em períodos anuais, sendo transmissível por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, além de ser dotada de inúmeras potencialidades, como se verá a seguir.

do setor de imóveis para férias.” (MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo; *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 278).

¹⁷ A Lei nº 13.777/18 também promoveu alterações na lei de registros públicos (Lei nº 6.015/76), dentre as quais se destaca a inclusão dos §§ 10, 11 e 12 ao artigo 176: “§10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo; §11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada; §12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica”.

¹⁸ Sobre o tema da tipicidade aberta, v. OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. In: *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em 20/06/21.

¹⁹ “A característica da perpetuidade do domínio resulta do fato de que ele subsiste independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa extintiva legal ou oriunda da própria vontade do titular, não se extinguindo, portanto, pelo não-uso”. (DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*, 3.ed., São Paulo: Saraiva, 1985, p.88).

²⁰ “Sublinhou-se, com efeito, a diferença entre temporariedade e periodicidade. Na multipropriedade, ao contrário do que sucederia na propriedade temporária, o termo não se refere à vida do direito, mas ao seu exercício, sendo,

2.2 Vantagens e desafios do instituto

Superados os entraves relativos à natureza jurídica e à regulamentação aplicável à multipropriedade (o que ocorreu, como dito, graças à tardia porém benfazeja promulgação da legislação própria), cumpre destacar, dentre as inúmeras vantagens do instituto, a abertura do mercado a estratos sociais com menos recursos para a aquisição de imóvel unifamiliar, sobretudo em termos de casas de férias e veraneio, em virtude da redução dos custos de aquisição²¹, manutenção e guarda do imóvel – ônus não apenas de natureza econômica, mas que representam, muitas vezes, penosa incumbência ao proprietário²² –; o aumento da margem de lucro para os empreendedores do setor, em virtude da grande quantidade de unidades postas à venda; a expansão da indústria turístico-hoteleira, dos serviços e da economia, os quais se mantêm aquecidos de forma mais homogênea ao longo de todo o ano, e não apenas sazonalmente, estimulando assim sua estabilidade e o desenvolvimento de regiões turísticas antes pouco exploradas; além da contribuição para o equilíbrio ecológico e, portanto, para a sustentabilidade, na medida em que resguarda o meio ambiente da proliferação indiscriminada de construções.

Nessa toada, interessante destacar a potencialidade do instituto representada pela possibilidade de sua exploração em regime de hotelaria, visto que além de incentivar a construção de hotéis, gera investimentos, novos empregos e assim dinamiza a economia. Ao mesmo tempo, é possível associar a essa estrutura hoteleira o chamado regime de intercâmbio das frações de tempo²³ titularizadas pelos multiproprietários, inclusive a nível internacional.

portanto, um direito perpétuo quanto à sua duração, embora periódico quanto ao seu exercício.” (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 69-70).

²¹ “Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; época de férias escolares ou período letivo), os adquirentes moldam o investimento segundo seu estilo de vida e poder aquisitivo”. (MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo; *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 278).

²² Nesse esteio, “acabam os inconvenientes financeiros e práticos das reservas em hotéis, ou da locação de apartamentos por temporada, nem sempre disponíveis nas épocas planejadas” (TEPEDINO Gustavo; TEPEDINO, Maria Celina. *A Multipropriedade: Aspectos Jurídicos*. RF, 29497-110, 1986).

²³ Nesse sentido: “a multipropriedade pode ser conjugada com outros contratos ou direitos reais a fim de potencializar o aproveitamento do imóvel. É o caso dos contratos de serviços de intercâmbio, por meio do qual o multiproprietário cede os direitos de uso sobre um determinado imóvel em um específico período do ano a uma empresa que, em troca, permite-lhe utilizar qualquer imóvel do mundo integrante da vasta rede credenciada. O contrato de prestação de serviço de intercâmbio é comum no meio turístico e até recebe reconhecimento no art. 23, § 2º, da Lei Geral de Turismo (Lei nº 11.771/2008) e no art. 31 do Decreto nº 7.381/2010 (que regulamentou essa lei geral)”. (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em 20/06/21). Ainda sobre o tema: “a entrega

A partir disso, nota-se que o instituto atende à função social²⁴ do direito de propriedade, na medida em que concretiza uma série de valores extraproprietários caros ao ordenamento jurídico, insculpidos na Constituição de 1988 – como o aproveitamento mais racional dos bens, otimizando-os e garantindo seu acesso a um maior número de titulares, a preservação ambiental, dentre outros já citados. Ocorre que, para tanto, é imprescindível que os multiproprietários convirjam esforços para a boa manutenção e conservação do imóvel e dos acessórios que o guarnecem²⁵, revelando-se imperiosa a observância dos deveres e o adimplemento tempestivo das obrigações pelos titulares do direito, em especial no que tange ao rateio de despesas condominiais, objeto do presente estudo.

Com efeito, através desse rateio, o condomínio arrecada e constitui um fundo de reserva voltado ao custeio de despesas de manutenção e conservação do bem comum – e não à repartição de lucros, afinal não se trata de uma estrutura societária – o que gera preservação e valorização do patrimônio de todos os titulares de frações sobre o imóvel. Além disso, a divisão isonômica das despesas entre os condôminos concretiza o princípio da solidariedade social, previsto em nossa Constituição como um dos objetivos da República.

O problema surge, entretanto, quando uma vez transferido o direito real de propriedade sobre o bem imóvel (no caso, a fração de tempo), verifica-se que há débitos anteriores à alienação. Nesse sentido, operando-se a transmissão, a título singular, do direito real do qual acedem as obrigações, transferir-se-ão também eventuais dívidas ao adquirente? Qual seria o regime de responsabilidade aplicável à multipropriedade? Tais questionamentos inspiraram os próximos tópicos e, para busca de respostas, imprescindível a análise do artigo 1.358-L, §2º,

da gestão multiproprietária a redes de hotelaria, em geral empresas multinacionais, estimula a prática de intercâmbio entre multiproprietários, visando à permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se um chamado “banco de trocas” altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar” (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 19); sobre o tema, v. tb. MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo; *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 279).

²⁴ Através da Constituição de 1988, a pessoa humana foi alçada ao vértice do ordenamento jurídico e, com isso, a propriedade perdeu o caráter absoluto de outrora, devendo se voltar ao atendimento da função social, prevista no artigo 5º, XXIII da Carta Magna. Nesse sentido, “A função social volta-se à promoção de interesses sociais e coletivos, impondo aos titulares de direitos reais que respeitem as situações subjetivas de terceiros (...)” (RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016. p. 43). No mesmo sentido: “Na função social (...), a tutela se volta aos interesses da coletividade indeterminada, isto é, da sociedade em geral” (DE CASTRO, Diana Paiva. VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo. TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional* – IV, Congresso do IBDCIVIL. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 326).

²⁵ Cumpre notar que o artigo 1.358-D, II do Código Civil estabeleceu que o imóvel objeto da multipropriedade inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo, de modo que esses acessórios integram efetivamente o bem imóvel.

instituído pela Lei nº 13.777/18, cuja redação insuficientemente clara deixou margem a interpretações.

3. Responsabilidade por encargos condominiais na Multipropriedade

3.1. Notas sobre o art. 1.358-L, §2º, CC

Se de um lado a lei previu, no primeiro inciso do artigo que trata especificamente dos deveres dos multiproprietários (art. 1.358-J), a obrigação de pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício onde ela estiver inserida, por outro lado, deixou margem a interpretações no que diz respeito ao regime de responsabilidade aplicável, bem como à sucessão desta em caso de transferência do direito de propriedade sobre o bem imóvel, graças à turva redação do artigo 1.358-L, §2º. Confira-se:

Artigo 1.358-L, §2º: O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

Conforme se evidencia, o dispositivo atinge os dois temas relacionados à responsabilidade pelos encargos condominiais: quanto ao regime jurídico aplicável, uma vez que faz alusão ao §5º do art. 1.358-J, o qual previa que “*Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários*”; e quanto ao regime de sucessão da responsabilidade por essas obrigações, o qual impacta diretamente o alienante e o adquirente do direito real, visto que estabeleceu solidariedade entre eles relativamente aos débitos originados em período anterior à transferência do direito, caso não obtida a declaração de inexistência de débitos.

Nesse sentido, cumpre destacar inicialmente que o referido §5º do artigo 1.358-J foi vetado pelo Presidente da República²⁶, surgindo, assim, um primeiro questionamento acerca da

²⁶ Além do §5º, foram também vetados pelo Presidente os §§ 3º, 4º do artigo 1.358-J, os quais dispunham, *in verbis*: “§ 3º- Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel; § 4º- A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário”. Nas razões do veto, consignou-se que “Os dispositivos substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146, III, da Constituição). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150, II, da Constituição). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos”. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Msg/VEP/VEP-763.htm. Acesso em 20/06/21.

própria vigência do artigo que se pretende analisar. Além disso, o referido regime de solidariedade entre alienante e adquirente e a possibilidade de exoneração deste parecem inverter a sistemática aplicável aos condomínios edilícios, cuja disciplina se estende à multipropriedade em caráter subsidiário. Não obstante, em relação à declaração de inexistência de débitos a que alude o artigo, quem deve assiná-la? Qual é o alcance de sua força probatória e quais os requisitos formais necessários para que seja afastada a responsabilidade do adquirente pelos débitos anteriores à transferência do direito?

A fim de que seja possível empreender análise funcionalizada do artigo 1.358-L, §2º, com vistas a buscar a interpretação merecedora de tutela à luz do ordenamento e dos valores por ele promovidos, importante passar em revista, inicialmente, os contornos das obrigações *propter rem* – já que a maior parte da doutrina atribui aos encargos condominiais esta natureza – para então investigar, no âmbito da multipropriedade, a disciplina jurídica aplicável.

3.2. Obrigações *propter rem*

A obrigação *propter rem*, também denominada obrigação real, mista, *ob rem*, *in rem* ou *rei cohaerens*, origina-se da titularidade de uma situação jurídica real ou possessória, sendo seu titular obrigado, devido a essa condição, a satisfazer determinada prestação. Uma vez constituída, se autonomiza e adere ao patrimônio do titular da situação jurídica subjetiva real, como regra, de modo a vincular pessoalmente o sujeito, que passa a responder com todo o seu patrimônio pela dívida.²⁷ Ela possui, portanto, conteúdo positivo que, em decorrência do estatuto de um direito real, impende sobre o respectivo titular.²⁸

Nesse sentido, ensina Miguel Maria de Serpa Lopes que as obrigações *propter rem*, como a própria denominação indica, são obrigações cuja força vinculante se manifesta em função da situação do devedor em face de uma determinada coisa, isto é, quem a ela se vincula o faz em razão da situação jurídica de titular do domínio ou de uma relação possessória sobre uma determinada coisa.²⁹ Assim, dentre suas principais características, segundo o autor, estaria

²⁷ OLIVA, Milena Donato. *Apontamentos acerca das Obrigações Propter Rem*. Revista de Direito da Cidade, vol. 9, n.º 2. 2017. p. 582.

²⁸ MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações Reais e Ônus Reais*. Coimbra: Almedina, 2000, p. 266.

²⁹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Vol. II. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995, p. 46. No mesmo sentido: “Tratam-se de obrigações em que a pessoa do devedor individualiza-se não em razão de um ato de autonomia privada, mas em função da titularidade de um direito real” (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Vol. 5. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 28); e mais: “Não interessam características pessoais [do devedor], mas a circunstância de ele ser, nesse momento, o titular daquele direito real” (ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos Reais*. Lisboa: Quid Juris, 1978. p. 179).

a vinculação a um direito real, do qual irá decorrer (*ambulat cum domino*), bem como sua tipicidade.³⁰

A este propósito, importante frisar que as obrigações reais apresentam acessoriedade em relação ao direito real que lhes acede e disso decorre outra importante característica, qual seja, sua ambulatoriedade, já que ao aderirem à coisa, transferem-se juntamente com o seu domínio. Pontue-se, porém, que essa ambulatoriedade diz respeito à fonte da obrigação, qual seja, a titularidade do direito real, não havendo dúvidas de que o adquirente de uma situação jurídica subjetiva real é devedor dos encargos surgidos após se tornar titular. A grande discussão doutrinária refere-se, no entanto, às consequências da transferência do direito real em relação ao pólo passivo da obrigação *propter rem* constituída antes dessa transmissão.³¹

No tocante à sua natureza jurídica, o fato de as obrigações reais decorrerem, como visto, da titularidade de um direito real, contudo vincularem-se ao patrimônio pessoal do sujeito, revela um caráter híbrido que suscitou discussões sobre o tema, sendo possível identificar em doutrina três posicionamentos diversos sobre sua qualificação.

Inicialmente, o debate se instaurou entre realistas e personalistas, por força da antiga dicotomia que havia entre direitos reais e pessoais no campo do direito civil. Assim, se de um lado os realistas atribuíam maior significado ao aspecto real da relação jurídica, sustentando que a obrigação *propter rem* existiria se e enquanto um sujeito é titular do direito real ou do exercício da posse, por outro lado, os personalistas enalteciam a prestação como objeto da relação jurídica, a qual dispõe caráter pessoal e vincula-se ao patrimônio do sujeito, ainda que se verifique a transferência do direito real.³²

³⁰ LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Vol. II. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. p. 57. V. tb.: MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel*. São Paulo: Bushatksy, 1976, p. 288-289.

³¹ OLIVA, Milena Donato. *A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal*. Revista Trimestral de Direito Civil – RTDC. Vol. 26. pp. 67-105, abr/jun, 2006, p. 68.

³² No mesmo sentido: “Há quem defenda possuir eficácia real (ESPÍNOLA, 1944, p. 16; DIEZ-PICAZO, 1996, p. 71; DANTAS, 1972, p. 244); outros entendem tratar-se de espécie obrigacional (AZEVEDO, 2004, p. 314-315; MESSINEO, 1959, p. 51); e, por fim, há os que lhe atribuem natureza mista (PEREIRA, 2016, p. 40-41; MAIA, 2011, p. 885-886). A dificuldade na qualificação reside na circunstância de a obrigação *propter rem*, ao mesmo tempo, se associar à titularidade de um direito real ou ao exercício da posse, sendo o devedor determinado a partir de sua relação com a coisa, e consubstanciar dever que vincula pessoalmente o sujeito, para cujo cumprimento este responde com todo o seu patrimônio”. (OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das Obrigações *Propter Rem*. In: *Revista de Direito da Cidade*, vol. 9. n° 2. 2017, p. 586). E para análise detalhada da superada distinção entre direitos reais e pessoais, cf. ainda SILVA, Roberta Mauro e. *Relações reais e obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras*. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 69-98). Segundo a autora, “essa antiga dicotomia deu lugar à distinção entre direitos patrimoniais e existenciais, pois ao situar o princípio da dignidade da pessoa humana no ápice do ordenamento jurídico, a Constituição de 1988 fez com que a tutela do patrimônio, antes a principal preocupação do civilista, desse lugar à proteção da pessoa, objetivo que deve conformar o conteúdo de cada um dos institutos jurídicos.”

A partir de então, uma terceira corrente integrada por Orozimbo Nonato³³ passou a destacar sua natureza mista e Miguel Maria de Serpa Lopes³⁴ apontou que a tendência dos autores passou a ser considerar as obrigações *propter rem* como espécies autônomas, grupo intermediário entre direitos pessoais e reais.

Paralelamente, existem ainda aqueles que identificam as obrigações *propter rem* com os ônus reais, em virtude da publicidade, da ambulatoriedade e consequente sequela³⁵ que lhes são comuns, porém, ressalvadas as devidas vênias, tal entendimento não se sustenta, na medida em que ônus reais consistem em deveres ambulatorios que gravam a coisa e dela não se desprendem, não gerando obrigações autônomas, de forma que recaem sobre a coisa como um peso (um ônus);³⁶ outrossim, nas obrigações *ob rem* o devedor responde com todo o seu patrimônio pela satisfação da dívida, ao passo que quanto aos ônus reais, a responsabilidade pelo débito encontra limites no próprio bem.

Sem prejuízo dos debates doutrinários a respeito da natureza jurídica do instituto – e sem qualquer pretensão de esgotamento do tema – é imprescindível ter em mente seu duplo aspecto: real, na medida em que se vincula à titularidade de um direito real³⁷, e obrigacional, por vincular o titular desse direito ao cumprimento de uma prestação, a qual se incorpora ao seu patrimônio independentemente de eventual alienação da coisa.

Por fim, esclareça-se que no tocante à sua disciplina jurídica, a regra geral atinente às obrigações *propter rem* encontra amparo legal expresso no artigo 502 do Código Civil, segundo

³³ NONATO, Orozimbo. *Curso de Obrigações: generalidade e espécies*. Vol. I. Rio de Janeiro: Forense, pp. 47-48.

³⁴ Afirmo o autor que as obrigações reais podem ser entendidas como “uma transação entre os dois tipos extremos do direito real e do direito pessoal, com o fim de qualificar certas figuras ambíguas que tinham tanto de um como de outro. (LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Vol. II. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. p. 57). Em sentido diverso, Arnaldo Wald identifica as obrigações reais como direitos reais inominados, aproximando-as dos direitos de vizinhança, o que demonstra a ausência de entendimento pacífico em doutrina (WALD, Arnaldo. *Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 11. ed., 2002. p. 181).

³⁵ “A sequela é o corolário da ambulatoriedade aplicada ao direito subjetivo real. Assim como os deveres jurídicos, nas relações reais, são ambulatorios, diz-se que o titular do direito subjetivo tem o direito de sequela, caracterizado pelo poder de perseguir a coisa, sobre a qual exerce seu direito, nas mãos de quem a possui. No exemplo [da hipoteca], o direito de sequela do credor hipotecário verifica-se no poder que lhe é conferido de excussão do bem, para a satisfação da dívida garantida pela hipoteca, em face do proprietário atual, em nada importando se o imóvel já fora vendido a terceiros. Assim, ao contrário do titular do direito de crédito, a quem não é dado obter a execução de seu direito senão contra o próprio devedor, oferece-se ao titular do direito real a prerrogativa de exercer o seu direito sobre a coisa a ele vinculada.” (TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*, t. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 141).

³⁶ OLIVA, Milena Donato. *Apontamentos acerca das Obrigações Propter Rem*. Revista de Direito da Cidade, vol. 9. n° 2. 2017. p. 596.

³⁷ “Não será preciso lembrar que existem obrigações que não resultam de uma avença entre pessoas, podendo o vínculo decorrer do fato de ser alguém titular de um direito real. O titular desse direito real pode mudar, mas a obrigação acompanha a coisa. A titularidade do direito real define o sujeito passivo da obrigação. Por força dessa razão, esse tipo de obrigação se denomina ambulatoria, *propter rem*, ou também obrigação real”. (LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p.189).

o qual “o vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição”. A partir dela, conclui-se pela intransmissibilidade das obrigações surgidas antes da alienação do direito real, o que significa, em outras palavras, que na hipótese de transferência desse direito do qual acede a obrigação, permanecerá o alienante como responsável pelos débitos relativos ao período de sua titularidade ou exercício de posse, enquanto o adquirente será responsável somente pelas obrigações nascidas a partir da efetiva aquisição.

3.3. Qualificação e sucessão da obrigação ao pagamento de encargos condominiais

Os encargos condominiais refletem as despesas efetuadas para a conservação e manutenção do bem comum, objeto de copropriedade (por exemplo, limpeza de partes comuns do condomínio, funcionamento dos elevadores, pagamento de empregados, consumo de água e luz, etc.), bem como as destinadas a obras ou inovações eventualmente aprovadas em assembleia de condôminos, as relativas a responsabilidade por indenizações, os tributos, seguro do condomínio, etc.³⁸ Sob essa ótica, compete a todos os condôminos concorrer, na proporção de sua cota-parte, para as respectivas despesas³⁹, regra que encontra amparo nos artigos 1.315 (relativo ao condomínio ordinário), 1.336 (pertinente ao condomínio edilício), e cuja *ratio* é reproduzida no já referido artigo 1.358-J do Código Civil. Com efeito, o adimplemento das respectivas cotas pelos condôminos é condição essencial à própria existência do condomínio.⁴⁰

³⁸ LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 91. Sobre o tema, v. ainda a classificação adotada por Gabas, que compreende, dentre as despesas de condomínio: *despesas com administração* – são as que se destinam a cobrar gastos com a conservação e funcionamento do edifício, inclusive reparações nas partes comuns para manter-lhes em condições normais de segurança, conforto, etc.; *despesas com inovações*, ou seja, aquelas que objetivam melhorar as condições de uso e gozo do prédio; *fundo de reserva*, destinado a cobrir despesas extraordinárias ou imprevistas, que fogem ao conceito normal de administração; *despesas decorrentes de atos dos condôminos*, as quais são efetuadas por um ou vários condôminos, na omissão do síndico, em casos especiais, como reparações urgentes no prédio. (GABAS, Alberto Anibal. *Manual teórico-prático de propiedad horizontal*. Hammurabi, 1987, p. 160).

³⁹ Nesse sentido: “No estudo dos deveres dos condôminos cumpre desde logo estabelecer uma norma diretriz da respectiva distribuição, no propósito de ordenar com bom método a discriminação [das] imposições e restrições. (...) Interessando a todos a manutenção e conservação do edifício, é de princípio que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas”. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 109-110).

⁴⁰ OLIVA, Milena Donato. *Apontamentos acerca das Obrigações Propter Rem*. Revista de Direito da Cidade, vol. 9. nº 2. 2017, p. 589. No mesmo sentido: “Seu principal dever, na realidade obrigação *propter rem*, é concorrer com a quota-parte que lhe couber no rateio para as despesas do condomínio (art. 12 da Lei nº 4.591/64; atual, art. 1.336, I). É razão da própria sobrevivência da estrutura condominial. O condômino inadimplente acarreta prejuízo geral, onerando toda a estrutura condominial” (VENOSA, Sílvio. *Direito civil: direitos reais*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 332).

No tocante à multipropriedade imobiliária, Gustavo Tepedino esclarece ainda que além das despesas com a conservação do condomínio serem rateadas proporcionalmente ao valor das frações, aquelas relacionadas exclusivamente à unidade habitacional – tais como luz, telefone, bar e lavanderia, quando houver – dispõem de cobrança diferenciada, cabendo ao multiproprietário pagá-las ao final de cada temporada, juntamente como a contribuição para os fundos de reserva e de manutenção e reposição do imóvel.⁴¹

Nessa toada, com base nas normas previstas no diploma civilista, parece claro que a obrigação ao pagamento dos encargos condominiais pode ser qualificada como *propter rem*⁴², afinal o nascimento desse dever jurídico não decorre de manifestação de vontade do devedor, mas da titularidade de um direito real, apresentando nítida relação de acessoriedade para com este.⁴³

No âmbito da propriedade horizontal – cujas normas se aplicam subsidiariamente à multipropriedade, nos termos do artigo 1.358-B, CC – a caracterização dos encargos condominiais como obrigações *propter rem* decorreu de política legislativa que se voltou ao reforço da tutela da propriedade comum, em homenagem à função social e econômica do condomínio edilício, já que nele existe uma relação simbiótica entre a propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas e a copropriedade sobre as partes comuns⁴⁴, funcionalizando-se estas ao pleno aproveitamento daquelas.⁴⁵ Nesse sentido, cumpre revisitar o artigo 1.336, CC,

⁴¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 45.

⁴² Nessa direção, cf. LOPES, João Batista. *Condomínio*, 8. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 93-94. E para fins de reforço da essencialidade dessa obrigação ao condomínio, Caio Mário da Silva Pereira referiu-se a ela como uma *espécie peculiar de ônus real*: “O cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais, sujeitando o devedor às cominações previstas (juros moratórios, multa, correção monetária), todas exigíveis judicialmente, constitui uma espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade, uma vez que a lei lhe imprime poder de sequestra. Com efeito, estabelece o art. 4º, parágrafo único, da Lei do *Condomínio e Incorporações* [N.A.: cujo texto está reproduzido no art. 1.345 do atual Código Civil], que o adquirente responde pelos débitos do alienante da unidade adquirida. O objetivo da norma é defender o condomínio (...).” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 153).

⁴³ TEPEDINO, Gustavo. BARBOZA, Heloisa Helena. MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. Vol. III. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p. 716. No mesmo sentido: “A obrigação *propter rem* existe em função da *res*, impondo-se, tal qual vínculo obrigacional, ao titular do direito real em virtude justamente desta titularidade, e é acessória à coisa. São exemplos de obrigações *propter rem* no ordenamento brasileiro a obrigação do condômino de conservar a coisa comum (CC, art. 1.315) e a do proprietário de contribuir para as despesas de construção e conservação de tapumes divisórios”. (SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do Direito Civil: Obrigações*. Vol. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 26-27).

⁴⁴ Caio Mário da Silva Pereira frisa que “na *propriedade horizontal*, o condomínio sobre o subsolo, solo, partes de uso comum, perderia totalmente a finalidade se não existisse a propriedade individual da unidade autônoma. A *propriedade horizontal* é, portanto, um direito, que se configura com as suas linhas estruturais definidas, próprias, características, peculiares, na aglutinação do domínio e do condomínio; da propriedade individual e da propriedade comum, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário”. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Vol. IV. Direitos Reais. 27.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. pp. 64-65 e 164).

⁴⁵ MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*, Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 244.

o qual prevê em seu inciso I o principal dever dos condôminos, qual seja, o de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, ou de outro critério previsto na convenção.⁴⁶

Outrossim, no que diz respeito à sucessão das obrigações pelos encargos condominiais nascidas antes da alienação do direito real, é importante esclarecer que, sem prejuízo da regra geral das obrigações *propter rem* prevista no já referido artigo 502, exatamente em virtude da configuração particular do condomínio edilício – cuja *ratio* parece ser aplicável à multipropriedade no tema em pauta – o legislador instituiu regra específica voltada ao *reforço da proteção da coletividade*, prevista no artigo 1.345, a saber: “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

Ao propósito, em que pese se trate de exceção à regra geral⁴⁷, é pacífico o entendimento doutrinário no sentido de que o artigo 1.345 não afastou por completo a incidência do artigo 502, contudo, no caso específico do condomínio edilício, o legislador ponderou os interesses em jogo e criou expediente para proteção da coletividade em detrimento do adquirente – o que se coaduna com o princípio da solidariedade social e com a função social da propriedade horizontal – na medida em que este poderá ser demandado em juízo para responder pelos débitos relativos ao imóvel, sejam estes anteriores ou posteriores à transferência do direito real. Não obstante, em função da regra geral do artigo 502, estará resguardado o direito de regresso do adquirente em face do alienante pelos débitos nascidos antes de sua aquisição do bem.⁴⁸

Dito em outras palavras, a interpretação sistemática dos artigos 502 e 1.345 direciona no sentido de que embora o adquirente possa ser instado pelo condomínio a responder por tais obrigações, persiste a obrigação do *alienante* por todas as despesas condominiais surgidas enquanto era o titular da propriedade, o que justifica a possibilidade deste responder em

⁴⁶ Sobre o tema, v. ARAÚJO, Bárbara Almeida de. As obrigações *propter rem*. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar. 2005. p. 106.

⁴⁷ Nessa toada: “a transferência para o adquirente das dívidas para com o condomínio representa exceção à regra geral das obrigações *propter rem* por conta da previsão específica do artigo 1.345.” (MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. RENTERIA, Pablo. TEPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. Rio de Janeiro: 2020. p. 260).

⁴⁸ Em ratificação desse entendimento: “Ao se interpretar o art. 1.345 em conjunto com o art. 502, ambos do Código Civil, percebe-se que a transmissão, a título singular, do direito real, não tem o condão de alterar o polo passivo da relação obrigacional. No condomínio edilício, em virtude dos interesses envolvidos, optou o legislador por tornar o adquirente garantidor do pagamento dos débitos do alienante. Vale dizer, o legislador criou expediente para proteger o condomínio, possibilitando que a ação de cobrança de encargos condominiais seja proposta diretamente em face do adquirente, já que este possui, ao menos, um bem para ser executado, qual seja, a unidade autônoma. Todavia, tal possibilidade conferida ao condomínio não altera o devedor da obrigação *propter rem*, que continua sendo o alienante.” (OLIVA, Milena Donato. *Apontamentos acerca das Obrigações Propter Rem*. Revista de Direito da Cidade, vol. 9. nº 2. 2017. p. 591).

eventual ação de regresso. Portanto, a responsabilidade do adquirente perante o condomínio não descaracteriza a qualidade de devedor do alienante.⁴⁹

Repita-se que toda essa sistemática se justifica pelo fato de que o adimplemento dos encargos condominiais, mais do que uma obrigação individual de cada condômino, é pressuposto para a própria continuidade do condomínio, de modo que o regramento ora exposto, ao colocar o adquirente (e efetivo titular do imóvel) na posição de garantidor do pagamento da dívida, protege a propriedade comum de flutuações dos patrimônios individuais de cada um dos condôminos, assim garantindo sua manutenção⁵⁰ – afinal, ele dispõe ao menos um bem passível de execução para satisfação da dívida, qual seja, a unidade autônoma titularizada. Pontue-se, por fim, que a possibilidade de o condomínio cobrar o débito em face do adquirente não exclui a possibilidade de fazê-lo também em face do alienante, afinal ele é o efetivo devedor.⁵¹

Sob essa ótica, feitos os esclarecimentos pertinentes a respeito das obrigações *propter rem* e da sucessão da obrigação de pagamento dos encargos condominiais no âmbito do condomínio edilício, para prosseguir rumo à busca de interpretação funcionalizada do artigo 1.358-L, §2º, parece ser possível estabelecer como premissa o fato de que também na multipropriedade esse dever jurídico dispõe natureza de obrigação *ob rem*, bem como verificar a estreita aproximação da *ratio* que a orienta com a propriedade horizontal.

3.4. Interpretação funcionalizada do art. 1.358-L, §2º, CC

⁴⁹ Tal interpretação se coaduna com a *teoria dualista da obrigação*, segundo a qual o vínculo jurídico – correspondente ao terceiro elemento que compõe a estrutura da relação obrigacional, ao lado dos elementos subjetivo (credor e devedor) e objetivo (prestação) – poderia ser decomposto em dois aspectos conceituais diferenciados: o débito (*Schuld*) e a responsabilidade (*Haftung*), sendo o primeiro o que exprime o dever do sujeito de efetuar a prestação, enquanto a segunda estaria associada à sujeição do patrimônio para responder pelo débito, ou seja, à faculdade que tem o credor de exigir que o devedor cumpra a prestação e de utilizar a força estatal para coagi-lo ao cumprimento. Nesse sentido, embora a doutrina afirme que débito e responsabilidade normalmente aparecem juntos, há relações em que se apresentam dissociados, incidindo sobre sujeitos diversos, como no caso sob exame. (cf. SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do Direito Civil: Obrigações*. Vol. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 16-17). Ainda sobre o tema: “Ao se decompor uma *relação obrigacional*, verifica-se que o direito de crédito tem como fim *imediato* uma prestação, e *remoto*, a sujeição do patrimônio do devedor. Encarada essa dupla finalidade sucessiva pelo lado passivo, pode-se distinguir, correspondentemente, o *dever de prestação*, a ser cumprido espontaneamente, da *sujeição* do devedor, na ordem patrimonial, ao poder coativo do credor. Analisada a obrigação sob essa dupla perspectiva, descortinam-se os dois elementos que compõem seu conceito. Ao *dever de prestação* corresponde o *debitum*, à *sujeição* a *obligatio*, isto é, a *responsabilidade*” (GOMES, Orlando. *Obrigações*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 12). Com efeito, o polo passivo da relação de dívida pode ser preenchido apenas pelo alienante, enquanto o polo passivo da relação de responsabilidade perante o condomínio pode ser preenchido também pelo adquirente.

⁵⁰ Nesse sentido, “a saúde financeira [do condomínio] não pode ficar à mercê das mudanças na titularidade dominial (...) a *ratio* da norma, é, portanto, proteger o condomínio evitando-se problemas na cobrança de despesas, do que poderia decorrer desequilíbrio orçamentário, em prejuízo da vida condominial”. (LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 98).

⁵¹ Na mesma direção, cf. OLIVA, Milena Donato. Apontamentos acerca das Obrigações *Propter Rem*. In: *Revista de Direito da Cidade*, vol. 9. nº 2. 2017, p. 591.

Para empreender análise funcionalizada do dispositivo em tela, cumpre resgatar as duas questões propostas no item 3.1: em primeiro lugar, quanto ao regime aplicável à obrigação de pagamento dos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da multipropriedade; em outras palavras, investigar se existe solidariedade entre os multiproprietários, já que o §5º do art. 1.358-J, citado pelo 1.358-L, §2º, foi vetado pelo Presidente da República; em segundo lugar, desponta a questão relativa à sucessão da responsabilidade entre alienante e adquirente, e eventual solidariedade entre eles, relativamente aos débitos nascidos antes da transferência do direito, diante da exigência legal pela declaração de inexistência de débitos.

Frise-se que aqui tratamos de dois cenários distintos de aplicação do regime solidário: o primeiro diz respeito ao pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel, impondo-se verificar se existe solidariedade entre os multiproprietários, enquanto o segundo se refere à sucessão dessa responsabilidade entre alienante e adquirente do direito real sobre o imóvel.

3.4.1. Investigação da solidariedade entre multiproprietários

Conforme se depreende dos tópicos anteriores, o inadimplemento das cotas de rateio de despesas condominiais pelos multiproprietários consiste em grave ameaça à harmonia e à própria sobrevivência do sistema, na medida em que elas englobam todos os dispêndios ordinários relativos à unidade objeto da multipropriedade, incluindo o custo de reposição de pertences e mobiliário que guarnece o imóvel, além de eventuais serviços que lhes sejam prestados, a exemplo da realização de *check in* e *check out*; governança e higienização interna; TV a cabo; internet; IPTU; água; gás; luz, dentre outros.⁵²

Outrossim, em relação aos débitos tributários incidentes sobre o imóvel, a despeito do veto presidencial aos §§3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J⁵³ ter sido fundamentado no argumento de que eles substituiriam a solidariedade tributária (art. 124 do CTN) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel sujeito à multipropriedade – e, por isso, supostamente violariam a isonomia e comprometeriam a arrecadação – destaque-se que a própria Lei nº 13.777/18 já havia

⁵² ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das Obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 623.

⁵³ Confira-se novamente a redação do dispositivo na nota de rodapé n. 25.

disciplinado a questão através da inclusão dos §§10 e 11 ao artigo 176 da lei de registros públicos (Lei nº 6.015/73), segundo os quais “cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada”.

Dessa maneira, as razões de veto baseadas na suposta violação ao CTN parecem não se sustentar, a uma porque os débitos tributários consistem essencialmente em ônus reais⁵⁴, os quais acompanham o imóvel independentemente da transmissão da titularidade do direito real⁵⁵, e essa sistemática já representa maior segurança ao ente tributante; a duas porque a abertura de inscrições imobiliárias individualizadas perante o município tributante deixa clara a *ratio* legal que orienta à *inexistência* de solidariedade entre os multiproprietários de frações de tempo distintas, até porque o bem imóvel ligado ao fato gerador do tributo é a fração de tempo, e não a unidade autônoma (casa ou apartamento, à guisa de exemplo) que se divide em frações de tempo. Logo, da mesma forma que no condomínio edilício não existe solidariedade tributária entre unidades autônomas diversas, tampouco na multipropriedade poderia haver, afinal, neste regime a unidade autônoma é justamente o módulo temporal.⁵⁶

Em relação às despesas condominiais relativas às cotas de rateio ordinárias e extraordinárias aprovadas em assembleia de condôminos, por sua vez, parece ser aplicável lógica semelhante. Nesse sentido, independentemente do veto presidencial aos dispositivos citados, diversos doutrinadores posicionam-se pela inexistência de solidariedade entre

⁵⁴ “No direito brasileiro, os tributos cujos fatos geradores consistem na titularidade de um direito real ou cuja determinação do sujeito passivo se dá pela titularidade de um direito real, podem ser considerados ônus reais. Isto porque oneram, gravam a coisa, nela permanecendo independentemente das mutações subjetivas que se operem na situação jurídica real. Ou seja, os débitos fiscais, por si só, não se autonomizam, isto é, não dão ensejo a obrigações autônomas, não tendo o condão de se incorporarem ao patrimônio de um dado devedor, mas aderem à coisa, daí sua ambulatoriedade.” (OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. In: Revista Trimestral de Direito Civil. In: *Revista Trimestral de Direito Civil* – RTDC, Vol. 26, pp. 67-105, abr/jun, 2006, p. 86).

⁵⁵ O artigo 130 do CTN reforça essa ideia ao estatuir que “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. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”

⁵⁶ No mesmo sentido, Carlos Eduardo Elias de Oliveira pontua que “Há várias repercussões práticas do fato de a unidade periódica ser um imóvel autônomo objeto de direito real sobre coisa própria (direito real de propriedade), à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínio edilício. A primeira delas é a de que, nos tributos reais (IPTU e ITR, por exemplo), *cada unidade periódica é um fato gerador próprio*, de maneira que cada multiproprietário é obrigado a pagar o tributo real relativo à sua unidade periódica. É, portanto, totalmente descabido que o Fisco pretenda responsabilizar um multiproprietário por débito de tributo real relativo a unidades periódicas dos demais. A lei tributária tem de respeitar os conceitos de direito privado para a definição do fato gerador (art. 109, CTN).” (*Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em 21/06/21). Ratificando esse entendimento, pontue-se que em caso de inadimplemento, o Fisco poderá executar a fração de tempo do devedor para quitação da dívida tributária, sem que isso prejudique os demais multiproprietários.

multiproprietários também nesta seara⁵⁷, argumento que se reforça ainda pelo fato de que nas razões de veto citadas, restou claro que a preocupação do Chefe do Executivo voltou-se aos débitos tributários – o que, como visto, já havia sido resolvido pela própria Lei nº 13.777/18 – e não às cotas de rateio de despesas condominiais.

3.4.2. Responsabilidade do adquirente pelos débitos anteriores à alienação do imóvel

Considerando-se que o §2º do artigo 1.358-L dispôs que “o adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o §5º do art. 1.358-J do Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição”, teria ele pretendido instituir, *a contrario sensu*, que o adquirente estaria exonerado do pagamento dos débitos caso obtida essa declaração? Sob essa ótica, ele não atuaria como garantidor, afastando-se a regra do artigo 1.345 do Código Civil?

Em outras palavras, teria o legislador estabelecido como regra geral a responsabilidade do *alienante* em ambos os casos⁵⁸, porém a do adquirente apenas na hipótese de não obtenção da declaração (caso em que haveria solidariedade entre ambos)? A este propósito, qual seria o alcance e a força probatória da declaração citada pelo artigo? Ela geraria presunção absoluta? Quais seriam seus requisitos? Para tais reflexões, considerando-se que essa exigência por declaração de inexistência de débitos não se consubstanciou propriamente numa inovação normativa, porquanto a Lei nº 4.591/64 já continha previsão semelhante, impõe-se breve análise da evolução legislativa e jurisprudencial sobre o tema.

Com efeito, o artigo 4º, parágrafo único da referida Lei nº 4.591/64 (conhecida como lei dos condomínios e incorporações), em sua redação original, previa que “o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas”.

⁵⁷ No mesmo sentido: “O veto [presidencial] não impõe que haja solidariedade em relação às contribuições condominiais e demais encargos, na medida em que, nos termos do artigo 1.315 do Código Civil, ‘o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer com as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.’ Trata-se de regra do condomínio geral, que se aplica também ao condomínio em multipropriedade, espécie que é daquele gênero”. (SCHREIBER, Anderson. *Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>. Acesso em 21/06/21). E ratifica Gustavo Tepedino: “Tal veto, contudo, não altera a autonomia das matrículas, devendo ser afastada, portanto, qualquer interpretação que pretendesse atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais”. (TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#author>. Acesso em 21/06/21). Na mesma direção, cf. ainda VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *A Multipropriedade Imobiliária à luz da Lei 13.777/2018*. In: Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG). Belo Horizonte, n. 75, jul./dez. 2019, p. 91-118.

⁵⁸ Reestabeleceria, sob essa ótica, a regra geral das obrigações *propter rem* do artigo 502 do Código Civil.

Posteriormente, o texto foi alterado pela Lei nº 7.182/84, passando a dispor que “a alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”, e essa norma foi regulamentada pela Lei nº 7.433/85, cujo artigo 2º, §2º instituiu que “considerar-se-á *prova de quitação* a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos”.

Não obstante, destaque-se que nosso ordenamento permite que o adquirente dispense a apresentação das certidões de quitação fiscal do imóvel urbano para efeito de registro da escritura, ressalvando-se que, neste caso, ele responderá por eventuais débitos existentes, nos termos da lei⁵⁹ – o que se aplica também, por analogia, à declaração de inexistência de débitos condominiais.

Outrossim, após a edição dessas normas – até hoje em pleno vigor – foi promulgado o Código Civil de 2002, no qual se instituiu a regra específica do artigo 1.345 para o condomínio edilício, sem que fosse feita qualquer ressalva em relação à *prova de quitação das obrigações* a que alude a Lei nº 4.591/64, ou seja, sem prever exceção que isente o adquirente do imóvel da responsabilidade pelo pagamento dos débitos do alienante.⁶⁰ Por força disso, coube à jurisprudência empreender esforço hermenêutico para compatibilizar esses dispositivos, atribuir sentido à exigência legal pela prova de quitação das obrigações – equivalente à declaração de inexistência de débitos a que alude o art. 1.358-L, §2º – e, assim, assegurar a harmonia do sistema.

Nesse diapasão, restou pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que o art. 4º, §único da Lei n. 4.591/64, na redação dada pela Lei n. 7.182/84, constitui a rigor

⁵⁹ Trata-se de previsão constante no Decreto nº 93.240/86, que regulamenta a citada Lei nº 7.433/85, e assim dispõe: Art. 1º - Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões: (...) III - as certidões fiscais, assim entendidas: a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo; (...) § 2º - As certidões referidas na letra *a* do inciso III deste artigo somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio *e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.* (g.n.).

⁶⁰ Nessa direção: “O legislador, forte na proteção do condomínio contra o inadimplemento crônico que, por vezes, leva à deterioração e extinção da vida comunitária, confirma a tendência de responsabilizar o adquirente da unidade autônoma pelos débitos não solvidos pelo titular anterior. Evoluiu, de alguma maneira, o sistema já adotado pela L. 7.433/1985, que, em seu art. 2º, §2º, estabelecia que a prova de quitação, por parte do alienante, poderia substituir-se por declaração expressa – eficaz entre as partes, não já perante o condomínio – em que se atribuía legitimidade para cobrar do adquirente o débito anterior (J. Nascimento Franco, *Condomínio*, p. 298). (...) Sem prejuízo, portanto, da obrigação do alienante por todas as despesas condominiais surgidas enquanto era o titular da propriedade, o que poderá ser cobrado inclusive em ação de regresso, o [art. 1.345] ‘decidiu privilegiar o condomínio em detrimento do adquirente, determinando a responsabilidade deste em relação aos encargos condominiais e multa nascidos antes da aquisição do direito real’”. (TEPEDINO, Gustavo. BARBOZA, Heloisa Helena. MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*, vol. III, Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 703-704).

norma de proteção do condomínio, de sorte que se porventura a alienação ou transferência da unidade autônoma se faz sem a prévia quitação da dívida, evidenciando má-fé do transmitente e negligência ou consciente concordância do adquirente, responde este último pelo débito, na qualidade de novo titular do imóvel, ressalvado o seu direito de regresso contra o alienante (o qual decorre da regra geral prevista no artigo 502, CC, como visto). A obrigação *propter rem*, neste caso, acompanha o imóvel para efeito de responsabilidade perante o condomínio credor. Tal entendimento, esposado no julgamento do REsp 671.941/RJ⁶¹, foi objeto do Informativo nº 279 do STJ, veiculado em março de 2006, e reiterado em sucessivos acórdãos⁶², o que denota a orientação consolidada da Corte Cidadã sobre a matéria.

Portanto, a interpretação sistemática conferida ao § único do artigo 4º da Lei nº 4.591/64 permite concluir que a referida norma, ao exigir prova de quitação, não teve por escopo beneficiar o adquirente e isentá-lo da responsabilidade pela solvência dos débitos existentes quanto às despesas condominiais não saldadas pelo alienante, o que ratifica a incidência do artigo 1.345 como regra geral para os condomínios edilícios.⁶³ Essa orientação privilegia a

⁶¹ Confira-se a ementa: CIVIL E PROCESSUAL. IMÓVEL ADJUDICADO POR CREDORA HIPOTECÁRIA. RESPONSABILIDADE DA ADQUIRENTE, PERANTE O CONDOMÍNIO, PELO PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS ATRASADAS DEIXADAS PELO MUTUÁRIO. LEI N. 4.591/64, ART. 4º § ÚNICO, NA REDAÇÃO DADA PELA LEI N. 7.182/84. EXEGESE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. (STJ. 4ª T. REsp 671.941/RJ (2004/0082433-3), Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julg. 28/03/2006, DJO 22/05/2006, p. 206). Neste caso, destacou auspiciosamente o relator: “A referida norma legal [art. 4º, § único da Lei nº 4591/64] traça exigência inibitória da alienação ou transferência patrimonial, com vistas justamente à proteção do condomínio, de modo a buscar impedir que o condômino venda a sua unidade com débitos que prejudicam a pequena comunidade. Ora, se é uma regra protetiva, a tese da CEF vai justamente na sua contramão, como se a lei deixasse, por isso, ao abandono o condomínio, em caso de a venda ser feita em desrespeito a tal disposição. É importante observar que o sentido é de impedir a transferência irregular, e, assim acontecendo, por má-fé óbvia do vendedor, e negligência do comprador, se não conscientemente, o adquirente responderá pela dívida. Portanto, ao inverso do que defende a recorrente, a transferência regular faz-se sempre com a prova da quitação da dívida. Mas, se, mesmo assim, ela acontece irregularmente, em desrespeito à norma do art. 4º, o adquirente, a quem também é dirigida a norma legal, fica responsável pelo pagamento”.

⁶² Destaquem-se, à guisa de exemplo: STJ. 4ª T. REsp 547.638/RS, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julg. 10/08/2004, publ. DJ 25.10.2004, p. 351; e ainda: STJ. REsp 719.546/SE [2005/0011599-0]. Rel. Min. Ari Pargendler, julg. 05.05.2006 – em seu voto, o relator frisou que “a alteração implementada em relação ao parágrafo único, do art. 4º, da Lei nº 4.591/64, pela Lei nº 7.182, de 27.03.84 não resultou na revogação do comando do art. 12 daquele diploma legal ou, dito de outro modo, não desqualificou a taxa de condomínio como obrigação *propter rem*. Pela modificação destacada, apenas se condicionou a alienação ou transferência de direitos pertinentes à aquisição e à constituição de direitos reais sobre unidades condominiais à prova de quitação dos encargos do alienante para com o condomínio, robustecendo a garantia que se outorga a créditos desse jaez. Não se isentou o adquirente da responsabilidade pela solvência dos débitos eventualmente existentes quanto a despesas condominiais não saldadas pelo alienante. O adquirente de unidade condominial responde pelos encargos existentes junto ao condomínio, mesmo que anteriores à aquisição”. (g.n.)

⁶³ No mesmo sentido, cf. SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil Interpretado* - Doutrina e Jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 964-965. Os autores frisam que o adquirente de unidade autônoma que for compelido a pagar cotas condominiais anteriores ao ato de alienação poderá propor ação de regresso em face do alienante se na escritura não assumiu expressamente tais obrigações, consoante o disposto no art. 502 do Código Civil: “O vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição”.

proteção da comunidade condominial em detrimento do adquirente e se revela compatível com o princípio da solidariedade social, insculpido na Constituição da República como um dos objetivos fundamentais de nosso Estado Democrático de Direito.

Paralelamente a esse cenário, importante destacar ainda que em 2015, quando promulgado o novo Código de Processo Civil, através de seu artigo 784, inciso X, o legislador transformou o crédito condominial em título executivo extrajudicial, o que trouxe expressiva vantagem aos condomínios: antes disso, à luz do CPC/73, a recuperação da inadimplência era feita através de ação de cobrança pelo rito sumário, porém atualmente é possível a propositura de ação de execução, o que abreviou sensivelmente o tempo e os custos despendidos pelos condomínios com o processo judicial. Isso evidencia mais uma medida em prol da proteção da coletividade e da promoção do princípio da solidariedade social em detrimento do direito individual de cada condômino, como regra geral, além de revelar notória tendência convergente das sedes legislativa e jurisprudencial nesse mesmo sentido.

Nessa toada, parece que a interpretação do artigo 1.358-L, §2º que melhor se coadunaria com o cenário até então exposto e que atenderia à função social do condomínio em multipropriedade seria no sentido de que a norma não afasta a incidência do artigo 1.345, segundo o qual o adquirente responde pelos débitos do alienante, atuando como efetivo garantidor, ainda que haja declaração de inexistência de débitos – afinal, ele possui ao menos um bem em seu patrimônio para responder pela dívida – sem prejuízo de seu direito de regresso em face do alienante.

Para reforço dessa tese, sintetizam-se três argumentos de relevo: em primeiro lugar, o fato de que o regime jurídico do condomínio edilício, o qual compreende unidades autônomas em relação de simbiose com o condomínio sobre partes comuns, inspirou a multipropriedade, sendo certo que no âmbito desta se aplica a mesma sistemática, com a peculiaridade de se verificar o fator tempo como elemento individualizador de suas unidades autônomas. Essa aproximação entre os dois regimes, além de estar expressamente prevista no artigo 1.358-B do Código Civil⁶⁴, já era defendida pelo professor Gustavo Tepedino⁶⁵ em sua precursora tese

⁶⁴ Art. 1.358-B do Código Civil: A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nº 4.591/64 e 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

⁶⁵ Nesse sentido, o autor frisou ser preciso reconhecer “de maneira estável [na multipropriedade], dois tipos de relações: as derivadas da convivência de unidades autônomas apropriadas em caráter de exclusividade, com a (necessidade de preservação da) base material comum, representada pelo apartamento fisicamente considerado; e as relações decorrentes da utilização coordenada de áreas de propriedade comum, representadas pelo solo, pela estrutura arquitetônica do edifício”. Dessa maneira, esse “regime bifronte” revelaria “inquestionável compatibilidade” com o instituído pela lei 4.591/64, consubstanciado na propriedade horizontal, no condomínio especial edilício, no qual igualmente se tem um sistema misto, em que se conjugam a propriedade exclusiva sobre

sobre o tema (quando sustentou a natureza jurídica de direito real do instituto), e ainda foi objeto do Enunciado nº 89⁶⁶ da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF); por conseguinte, mesmo após a promulgação da Lei nº 13.777/18, seguiu sendo reconhecida pela doutrina.⁶⁷

Em segundo lugar, uma vez admitida essa estreita relação entre os dois regimes, como apontado, se no condomínio edilício o adquirente do direito real sobre o bem imóvel é alçado à posição de garantidor do adimplemento dos débitos, com muito mais razão parece se aplicar a mesma *ratio* à multipropriedade, afinal neste regime compreende-se como bem imóvel, por opção legislativa, também o mobiliário que garante as unidades espaço-temporais, além de existir um amplo universo de multiproprietários que utilizam a coisa. Isso naturalmente demanda maiores despesas com a sua manutenção, além de maiores esforços voltados à conservação do bem e de eventuais áreas de lazer e serviços pelo mesmo abrangidas, a fim de que todos possam dispor do seu uso e gozo com a mesma qualidade; note-se ainda a demanda pela remuneração de uma administração profissional para gerir todo este complexo, sempre com vistas à tutela eficiente dos interesses da comunidade condominial e, em última análise, à plena realização da personalidade dos multiproprietários.

E em terceiro lugar, tem-se a aplicação do princípio da boa-fé objetiva à situação jurídica de direito real que subjaz à multipropriedade e à transferência do direito, a qual se concretizaria,

unidades autônomas e a compropriedade sobre as áreas comuns. Sua disciplina é abrangente no direito positivo, deixando significativa margem à autonomia privada, tanto no tocante à individuação das unidades autônomas, quando na regulação da convivência entre condôminos, através da Convenção, razão pela qual reconheceu acertado o enquadramento da multipropriedade sob o regime da propriedade horizontal. E concluiu: “Admitida a pluralidade de direitos individuais relativos a múltiplos bens incidentes sobre uma estrutura comum, o consectário lógico é a aplicação direta, não em via analógica, da disciplina do condomínio especial [edifício]”. (TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 107-109).

⁶⁶ Enunciado nº 89 do CJF: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

⁶⁷ Segundo o professor Guilherme Calmon, “no caso brasileiro, vislumbra-se a compatibilidade do sistema positivo da duplicidade de regime jurídico (propriedade exclusiva e compropriedade), reclamada pela multipropriedade, com o condomínio de edifícios. As divergências na individuação da unidade autônoma do multiproprietário e o apartamento tradicionalmente identificado no edifício não tornam divergente o sistema condominial misto de ambas as situações”. (GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; PEREIRA, Luiz Gustavo Lopes. *Multipropriedade imobiliária: questões controvertidas*. No prelo, p. 10-11). Em unidade de entendimento, v. tb. OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em 20/01/21; e ainda: MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Curso de Direito Civil, vol. 5: Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 2015, p. 311; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil. Vol. IV. Direitos Reais*. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 181-182; SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. Código Civil Interpretado - Doutrina e Jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 977. E trazendo questões adicionais sobre o tema, v. ainda MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flávio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito Civil. Diálogos entre Doutrina e Jurisprudência*. Vol. 2. São Paulo: Atlas, 2021, p. 619-640.

no caso, pelo entendimento de que a declaração de inexistência de débitos a que alude o artigo se consubstanciaria em prova relativa e não absoluta. Dito em outras palavras, ela corresponderia a mero elemento integrante de um conjunto de diligências mínimas que se impõem ao pretendente à aquisição de direito real sobre o imóvel, destacando-se, ao propósito, que a boa-fé objetiva dispõe tríplice função⁶⁸ – hermenêutico-interpretativa dos negócios; restritiva de direitos e criadora de deveres anexos ou acessórios à prestação principal – sendo inequivocamente aplicável em esfera de direitos reais.⁶⁹ À luz desse princípio, deverá o adquirente buscar informações relativas ao bem, tais como extrair certidões de praxe que um negócio de compra e venda requer (para saber, por exemplo, se esse bem é objeto de execução judicial, se existe ação de cobrança em face do alienante); informar-se perante a administração condominial (interna e/ou profissional contratada), a qual dispõe o controle da inadimplência, dentre outras diligências ordinárias do homem médio que fazem parte de um conjunto probatório mínimo. Afinal, se de um lado a declaração de quitação poderá ser assinada pelo próprio alienante, nos termos legais, podendo até mesmo ser dispensada pelo adquirente, de outro lado impõe-se a observância da boa-fé, incidindo um dever de cooperação que dialogue com a solidariedade social tantas vezes destacada ao longo do presente estudo.

Nesta medida, nos parece que a declaração de inexistência de débitos a que alude o dispositivo não se consubstanciaria em prova absoluta⁷⁰ idônea a afastar a responsabilidade do adquirente perante o condomínio multiproprietário no caso concreto, especialmente se assinada unicamente pelo alienante. Assim, seria merecedora de tutela a interpretação do artigo 1.358-L, §2º que, dialogando com o entendimento já consolidado pelo STJ e em doutrina acerca da exigência legal pela declaração de inexistência de débitos, extrai desta previsão uma norma voltada à proteção da coletividade condominial e não do adquirente; em outras palavras, a

⁶⁸ Nesse sentido, v. SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A Boa-fé Objetiva no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar. 2005, p. 29-44.

⁶⁹ Para análise detalhada do tema, v. NUNES, Eduardo. Autonomia Privada e Boa-Fé Objetiva em Direitos Reais. In: *Revista Brasileira de Direito Civil*. Vol. 4. Rio de Janeiro, Abr/Jun 2015, p. 55-80. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em 16/01/21. Acesso em 16/01/21; bem como CASTRO, Diana Paiva de; VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo. TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV*, Congresso do IBDCIVIL. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 319-338.

⁷⁰ Para reforço desse entendimento, seria possível estabelecer analogia com o justo título relacionado à posse: ele presume boa-fé, mas não se trata de presunção absoluta, apenas relativa, passível de ser ilidida no caso concreto e evidenciar que o possuidor estava de má-fé. Entendimento contrário à relatividade da presunção desse elemento probatório poderia contribuir inclusive para a fraude à execução, afinal a má-fé não se expressa unicamente pelo “*eu sei*”, mas pelo “*eu sei ou deveria saber*”, de modo que a interpretação no caso concreto deve ser feita à luz do princípio da boa-fé.

interpretação sistemática da norma sob análise revela a imperiosa necessidade de sua interpretação conjunta com o artigo 1.345, de modo que ainda na hipótese em que ele disponha da referida declaração de inexistência de débitos, perante o condomínio em multipropriedade o adquirente responderá, tanto pelas dívidas anteriores quanto posteriores à transmissão da titularidade do direito.

Além disso, considerando-se que o artigo previu a aplicação de responsabilidade solidária entre o adquirente e o alienante por aqueles débitos anteriores à alienação, parece possível a extrair da norma que, a rigor, no regime multiproprietário o legislador ampliou o escopo de proteção do condomínio, exatamente porque instituiu a solidariedade e não subsidiariedade em relação ao *alienante* (como usualmente ocorre na prática ao se aplicar o artigo 1.345)⁷¹, graças à necessidade de proteção mais robusta e efetiva do bem comum objeto do compartilhamento, a qual se impõe na multipropriedade.

4. CONCLUSÃO

Voltando-se ao estudo do regime de responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais na multipropriedade imobiliária, o presente trabalho buscou traçar parâmetros à interpretação funcionalizada do artigo 1.358-L, §2º, incluído no Código Civil pela Lei nº 13.777/2018, a qual finalmente regulamentou o promissor instituto em nosso país.

Para tanto, após a exposição de breve histórico e da qualificação jurídica da multipropriedade, bem como das vantagens e desafios do instituto, empreendeu-se análise acerca da existência de solidariedade entre os multiproprietários pelo pagamento das despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, especialmente em virtude do veto presidencial aos §§3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J, este citado pelo 1.358-L, §2º, bem como acerca da sucessão da responsabilidade entre o alienante e o adquirente do bem pelos débitos nascidos em período anterior à transferência do direito real.

Nessa investigação, perpassou-se pelo estudo das obrigações *propter rem*, bem como da qualificação e da sucessão da obrigação ao pagamento de encargos condominiais,

⁷¹ No mesmo sentido: “(...) Feita essa observação, na realidade, a lei estabelece que a obrigação *propter rem* decorrente das despesas condominiais da multipropriedade e do condomínio edilício, se houver, serão transferidas para o adquirente, assemelhando-se ao que prevê o art. 1.345 do Código Civil, o qual estabelece que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, sendo essa a regra genérica para o condomínio, enquanto que na multipropriedade, como reproduzido acima, há a previsão de solidariedade entre o adquirente e o alienante.” (SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil Interpretado* - Doutrina e Jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 983).

identificando-se a regra geral prevista pelo artigo 502 do Código Civil e a regra específica contida no artigo 1.345 para os condomínios edilícios, cuja disciplina se aplica subsidiariamente à multipropriedade imobiliária. Esta última prevê o adquirente como responsável pelos débitos perante a coletividade condominial, sejam estes anteriores ou posteriores à transmissão do direito, de modo que ele assume efetiva posição de garantidor, sem prejuízo de eventual ação de regresso em face do alienante.

Sob essa ótica, se na multipropriedade parece incidir com muito mais razão a *ratio* protetiva da coletividade condominial e do bem comum, como exposto, em que pese se sustente a inexistência de solidariedade entre multiproprietários no tocante à responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais – afinal, cada unidade espaço-temporal se relaciona a um fato gerador distinto, o que se reforça pelos §§10 e 11 incluídos no artigo 176 da lei de registros públicos – no que diz respeito ao regime de sucessão entre alienante e adquirente, parece não ser possível afastar a aplicabilidade do artigo 1.345, a despeito da confusa redação do artigo 1.358-L, §2º, segundo o qual “o adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código *caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos* referente à fração de tempo no momento de sua aquisição”.

A este propósito, com base na evolução legislativa e jurisprudencial acerca dessa exigência legal pela declaração de inexistência de débitos quando da alienação do bem imóvel, igualmente analisada no presente estudo, foi possível verificar, além do fato de que tal dispositivo não inovou na ordem jurídica, o posicionamento pacífico do STJ e da doutrina no sentido de que a *ratio* legislativa dessa exigência volta-se à proteção do condomínio, e não do direito individual do adquirente. Afinal, o artigo 1.345 não estabelece quaisquer ressalvas para exonerá-lo de responsabilidade e o artigo 502 garante seu direito de regresso em face do alienante, relativamente às obrigações nascidas antes da transmissão do direito.

Além disso, com base no princípio da boa-fé objetiva aplicável aos direitos reais, verificou-se ainda que essa declaração a que alude o artigo faria parte de um conjunto de diligências mínimas que devem ser adotadas pelo adquirente para obtenção de informações sobre o bem imóvel almejado, com vistas ao atendimento dos princípios da cooperação e da solidariedade social, este previsto pela Constituição de 1988 como um dos objetivos fundamentais de nossa República.

Em conclusão, com base na exposição empreendida, parece ser possível inferir que a previsão do artigo 1.358-L, §2º pela existência de solidariedade entre adquirente e alienante teria por finalidade ampliar o escopo de proteção do condomínio multiproprietário, e não

simplesmente exonerar o primeiro de responsabilidade caso obtida a declaração, visto que, à luz do artigo 1.345, ele seria o efetivo responsável perante o condomínio, atuando como garantidor da dívida. Esse entendimento parece ser, portanto, aquele que melhor realiza a função social do instituto e se alinha aos valores de nosso ordenamento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André; CÂMERA, Maya Garcia. Efeitos do inadimplemento das obrigações do multiproprietário. In: TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. *Inexecução das Obrigações*. Rio de Janeiro: Processo, 2020. p. 605-632.

ARAÚJO, Bárbara Almeida de. As obrigações *propter rem*. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar. 2005. p.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos Reais*. Lisboa: Quid Juris, 1978.

CÂMERA, Maya Garcia. *Breves considerações sobre a Lei n.º 13.777/18 na evolução do instituto da Multipropriedade Imobiliária*. Disponível em: <https://ibradim.org.br/breves-consideracoes-sobre-a-lei-n-o-13-777-18-na-evolucao-do-instituto-da-multipropriedade-imobiliaria/>, Acesso em 26/01/21.

CHALHUB, Melhim. *Multipropriedade – Uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP*. Revista de Direito Imobiliário. v. 82, p. 71-86. 2017.

CASTRO, Diana Paiva de. VIÉGAS, Francisco de Assis. A boa-fé objetiva nas relações reais: tutela da confiança na relação real como processo. In: TEPEDINO, Gustavo. TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. ALMEIDA, Vitor (Coord.). *Da dogmática à efetividade do Direito Civil: Anais do Congresso Internacional de Direito Civil Constitucional – IV*, Congresso do IBDCIVIL. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 319-338.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*, 3.ed., São Paulo: Saraiva, 1985.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Vol. 5. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 28

GABAS, Alberto Anibal. *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal*. Hammurabi, 1987.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; PEREIRA, Luiz Gustavo Lopes. *Multipropriedade imobiliária: questões controvertidas*. No prelo.

GOMES, Orlando. Sobre a multipropriedade. In: *Jornal A Tarde*, ed. 18/03/83.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LOPES, João Batista. *Condomínio*, 8. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Vol. II. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995.

MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel*. São Paulo: Bushatksy, 1976.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de Direito Civil, vol. 5: Direito das Coisas*. São Paulo: Atlas, 2015.

_____. A multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito Civil. Diálogos entre Doutrina e Jurisprudência*. Vol. 2. São Paulo: Atlas, 2021, p. 619-640.

MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações Reais e Ônus Reais*. Coimbra: Almedina, 2000.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; TEPEDINO, Gustavo; RENTERIA, Pablo; *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. Vol. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

NONATO, Orozimbo. *Curso de Obrigações: generalidade e espécies*. Vol. I. Rio de Janeiro: Forense,

NUNES, Eduardo. Autonomia Privada e Boa-Fé Objetiva em Direitos Reais. In: *Revista Brasileira de Direito Civil*. Vol. 4. Rio de Janeiro, Abr/Jun 2015, p. 55-80. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/99>. Acesso em 16/01/21.

OLIVA, Milena Donato. *A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal*. Revista Trimestral de Direito Civil – RTDC. Vol. 26. pp. 67-105, abr/jun, 2006.

_____. *Apontamentos acerca das Obrigações Propter Rem*. Revista de Direito da Cidade, vol. 9. nº 2. 2017.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. In: *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>. Acesso em 10/01/20.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em 20/01/21.

PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil. Vol. IV. Direitos Reais*. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RENTERÍA, Pablo. *Penhor e autonomia privada*. São Paulo: Atlas, 2016.

SCHREIBER, Anderson. *Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>. Acesso em 20/01/21.

SCHREIBER, Anderson; TEPEDINO, Gustavo. A Boa-fé Objetiva no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar. 2005, p. 29-44.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. *Código Civil Interpretado - Doutrina e Jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SILVA, Roberta Mauro e. Relações reais e obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar. 2005.

STANCATI, Alice Assunção; FIGUEIREDO, Elisa Junqueira. Multipropriedade de imóveis: dividir para ganhar. In: *Migalhas*. Disponível em <https://migalhas.uol.com.br/depeso/302580/multipropriedade-de-imoveis--dividir-para-ganhar>. Acesso em 26/01/21.

TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito Civil. Diálogos entre Doutrina e Jurisprudência*. Vol. 2. São Paulo: Atlas, 2021.

TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#author>. Acesso em 20/01/21.

_____. A multipropriedade e a Lei nº 13.777/2018: virtudes e problemas. In: TARTUCE, Flavio; SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.). *Direito Civil. Diálogos entre Doutrina e Jurisprudência*. Vol. 2. São Paulo: Atlas, 2021, p. 641-664.

_____. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito Imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 512-521.

_____. Editorial da RBDCivil, v. 19, n. 01 (2019). Disponível em <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>. Acesso em 20/01/21.

_____. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

_____. *Temas de Direito Civil*, t. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. *Fundamentos do Direito Civil: Obrigações*, vol. 2. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo. BARBOZA, Heloisa Helena. MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*, vol. III, Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

VENOSA, Sílvio. *Direito civil: direitos reais*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

VIDAL, Lucio. *O direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1984.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A Multipropriedade Imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. In: *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)*. Belo Horizonte, n. 75, jul./dez. 2019, p. 91-118.

WALD, Arnoldo. *Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 11. ed., 2002.