

# A responsabilidade pelas dívidas do imóvel urbano vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida – faixa I retomado ao FAR e direcionado ao novo beneficiário

**Marcelo Machado Carvalho**

*Advogado da CAIXA em São Paulo  
Especialista em Direito Constitucional pela  
Universidade Presbiteriana Mackenzie  
Mestrando em Direitos Sociais, Difusos e Coletivos  
pelo Centro Universitário Salesiano – UNISAL –  
Campus Lorena*

## RESUMO

O Programa Minha Casa Minha Vida faixa I foi criado para garantir às famílias de baixa renda o acesso à moradia. A escolha dos beneficiários é feita pelo Ente Federativo que promove o empreendimento inscrito no Serviço de Registro de Imóveis tendo como titular do seu domínio a Caixa Econômica Federal pelo Programa de Arrendamento Residencial. A transferência do domínio ao beneficiário é feita a título resolúvel com o Caixa, por meio de alienação fiduciária. Caso o beneficiário não cumpra com a prestação assumida na obrigação, poderá perder a posse do imóvel e este ser reintegrado e direcionado a outro beneficiário. Contudo, quando da retomada do imóvel, este poderá vir acompanhado de débitos de natureza *propter rem*, que poderão ser cobrados do titular do domínio. A esse respeito, o presente artigo tenta de forma fundamentada em referencial doutrinário e jurisprudencial demonstrar a titularidade desses débitos.

Palavras-chave: Habitação. Programa Minha Casa Minha Vida. Responsabilidade por débitos. Reintegração de posse.

## ABSTRACT

The Minha Casa Minha Vida Program range I was created to guarantee low income families access to housing. The beneficiaries are chosen by the Federative Entity that promotes the enterprise and is registered with the Real Estate Registry Service, with the Caixa Econômica Federal as the holder of its

domain by the Fundo de Arrendamento Residencial. The transfer of the domain to the beneficiary is made in a resolvable manner with Caixa, by means of fiduciary alienation. If the beneficiary does not comply with the obligation assumed in the obligation, it may lose ownership of the property and it will be reinstated, which will be directed to another beneficiary. However, upon resumption of the property, it may be accompanied by debts of a proper nature, which may be charged to the domain holder. In this regard, this article attempts in a manner based on doctrinal reference and jurisprudence to demonstrate ownership of these debts.

Keywords: Housing. Minha Casa Minha Vida Program. Liability for debts. Reintegration of possession.

## Introdução

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) faixa I foi criado pela lei federal nº 11.977/07 e suas alterações, que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de moradias em empreendimentos residenciais urbanos para famílias com renda mensal de até três salários mínimos, por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), com recursos financeiros do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), criado pela lei federal nº 10.188/01, sendo essas famílias escolhidas pelo Ente Público responsável.

Pelas regras do programa, os imóveis são edificados em regime de condomínio, na forma da lei federal nº 4.591/64, tendo sua instituição e convenção condominial registradas no Serviço de Registro de Imóveis, passando a titularidade do domínio à Caixa Econômica Federal até que seja efetivamente entregue ao beneficiário. Depois da escolha do beneficiário pela administração do Município onde se localiza o empreendimento, o domínio da unidade residencial é transferido por alienação fiduciária, nos termos da lei federal nº 9.514/97, ao beneficiário, que tem como obrigação contratual o pagamento das prestações do financiamento, tributos e despesas condominiais.

Por se tratar de um programa social voltado ao direito de moradia, caso o beneficiário deixe de pagar as prestações, poderá perder o imóvel, com possível reintegração de posse caso não o entregue voluntariamente, para que seja direcionado a um novo beneficiário, cumprindo-se, assim, o escopo do programa, que é garantir acesso à moradia às famílias de baixa renda.

Por sua vez, é possível que quando da retomada do imóvel este possua débitos, em especial, tributários e condominiais, que

por sua natureza *propter rem* poderão ser exigidos de quem for o titular do domínio.

Com relação ao débito tributário representado pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), entende-se pela aplicação da imunidade tributária recíproca prevista na alínea "a", do inciso VI, do artigo 150, da Constituição da República de 1988, uma vez que tais imóveis não se confundem com patrimônio da Caixa Econômica Federal em razão do FAR.

Esse tema está sendo analisado pelo Supremo Tribunal Federal, o qual já reconheceu a repercussão geral no RE nº 928.902/SP, estando, assim, suspensas todas as execuções fiscais que exigiam o pagamento desse tributo.

De outra sorte, quanto o débito condominial, tem-se que o §8º do artigo 27 da lei da alienação fiduciária traz uma causa de inexigibilidade desses débitos, salvo se o credor fiduciário já estiver imitado na posse do imóvel. Nesse sentido, surge o impasse de quem deve ser o responsável por tais débitos, se o beneficiário inadimplente ou a Caixa Econômica Federal pelo FAR.

Como conseqüente lógico, tais débitos não poderão ser exigidos do novo beneficiário, pois, caso assim o for, este será prejudicado por débito que não deu causa, além, é claro, de trazer evidente prejuízo ao programa social, que visa garantir acesso à moradia para famílias de baixa renda.

Esse é o ponto do estudo que trará o entendimento legal e doutrinário a respeito dos direitos e institutos a ele vinculados, bem como análise da jurisprudência dos Tribunais Regionais Federais e Superior Tribunal de Justiça sobre o caso.

## **1 O Programa Minha Casa Minha Vida: a retomada do imóvel para direcionamento a outro beneficiário**

O Programa Minha Casa Minha Vida, como é de conhecimento público e notório, tem por finalidade possibilitar à comunidade de baixa renda a aquisição da casa própria.

A esse respeito, tem-se que a densidade material da operação negocial de fundo, destinada ao fomento do direito social de moradia dos cidadãos integrantes do citado Programa Governamental, contempla os valores albergados na lei federal nº 11.977/09.

Os recursos para o fomento das diretrizes buscadas pelo programa originam-se do FAR, instituído pela lei federal nº 10.188/2001, com previsão legal no artigo 2º da citada lei, e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, cujo patrimônio não se confunde com o desta.

Para o estudo deste artigo será objeto apenas a faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a famílias de baixa renda, na forma do artigo 6º-A da lei federal nº 11.977/09.

A escolha dos beneficiários é realizada através de estudo socioeconômico pela Administração Pública do Município onde se localiza o empreendimento imobiliário, sendo transferido o imóvel ao beneficiário e instituída a alienação fiduciária nos termos do artigo 23 da lei federal nº 9.514/97 em favor da Caixa Econômica Federal por meio do FAR.

O estudo socioeconômico é regulamentado, atualmente, pela Portaria nº 99, de 30 de março de 2016, dos ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, na qual se encontram previstos os requisitos para a escolha dos beneficiários.

Entre as obrigações do beneficiário, encontram-se o pagamento da dívida e, conseqüentemente, dos débitos vinculados ao imóvel, a saber, contribuição condominial, quando edificado em regime de condomínio, e tributos.

Caso o beneficiário não honre com suas obrigações legais e contratuais, o titular do domínio resolúvel do imóvel, visando retomar o imóvel e direcioná-lo a outro beneficiário, realizará, através do Serviço de Registro de Imóveis do local do imóvel, a notificação do devedor, nos termos do artigo 26, da lei federal nº 9.514/97, a fim de constituí-lo em mora para pronto pagamento ou, se mantida sua inadimplência, ser consolidada a propriedade.

Assim, por se tratar de um imóvel inserido em um empreendimento imobiliário de estrito interesse social, a lei federal nº 11.977/09, no §9º do seu artigo 6º-A, mitigando o procedimento de execução extrajudicial da lei federal nº 9.514/97, determina que, quando se tratar de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida faixa I, depois da consolidação da propriedade, não será levado a leilão público e sim se deverá “promover sua reinclusão no respectivo programa habitacional, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e regras que estiverem vigentes”.

Além da resolução contratual pela consolidação da propriedade, o contrato prevê uma cláusula resolutiva para o caso de descumprimento por outros motivos, destacando-se como exemplos o não ingresso no imóvel, cessão a terceiros, entre outros.

Mesmo se tratando de um imóvel inserido em programa social, a cláusula resolutiva tem seu fundamento de existência, validade e eficácia no inciso XXII do artigo 5º e no artigo 6º, ambos da Constituição da República, que tratam dos direitos

fundamentais à propriedade e moradia, e artigos 104 e 474 do Código Civil, no que concerne à obrigação assumida.

A resolução do contrato de mútuo habitacional nesses casos é medida de rigor, pois o programa foi criado para garantir o acesso à moradia a determinado beneficiário, logo, se descumprido o contrato com o não pagamento da prestação ou violação a outras cláusulas contratuais, o imóvel deve ser direcionado a outro beneficiário.

Caso o imóvel continue a ser ocupado pelo beneficiário desidioso, agora em esbulho possessório, caberá à caixa Econômica Federal ingressar com a ação de reintegração de posse para poder ter novamente a posse do imóvel e direcioná-lo ao novo beneficiário, seguindo, assim, o escopo do programa social.

Esse expediente processual está previsto no artigo 30 da lei da alienação fiduciária, assegurando ao credor fiduciário a concessão de medida liminar para desocupação no prazo de sessenta dias, desde que, como salientado anteriormente, esteja comprovada a consolidação da propriedade em seu nome.

## **2 Imunidade tributária para com o IPTU do FAR e a repercussão geral reconhecida no Recurso Extraordinário nº 928.902/SP**

Tecidas as considerações preliminares sobre o programa, este artigo não poderia deixar de trazer considerações sobre a imunidade tributária recíproca do patrimônio e renda dos Entes públicos federados, em especial sobre o IPTU incidente nos imóveis edificadas com recursos do FAR.

As operações de crédito para a efetivação do Programa Minha Casa Minha Vida faixa I são contratadas no âmbito do PNHU com recursos advindos do FAR, instituído pela União nos termos da lei federal nº 10.188/01.

Como tais empreendimentos são realizados em conjunto com a Prefeitura do ente federativo onde serão implantados, vários Municípios editam leis de isenção tributária, em razão da relevância social do programa, para que não sejam os beneficiários cobrados do IPTU.

Todavia, não são todos os Municípios que concedem tal isenção e, diante da inadimplência, inscrevem o beneficiário e a Caixa Econômica Federal nos cadastros da dívida ativa tributária e, conseqüentemente, ajuízam ações de execuções fiscais visando à satisfação desse crédito.

Entretanto, como já salientado, o regime jurídico que afeta o aludido Fundo é o regime jurídico de direito público. Isso de-

corre da conclusão lógica de que ele não se confunde com o patrimônio da Caixa Econômica Federal no exercício de sua atividade no âmbito da iniciativa privada.

Dessarte, sendo pública a origem dos recursos financeiros para implantação do empreendimento imobiliário vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida faixa I, impõe-se conclusão lógica de que tais imóveis, enquanto não cumpridas todas as prestações da obrigação assumida pelo beneficiário, constituem um bem público.

Meirelles (1993, p. 428) esclarece que “O patrimônio público é formado por bens de toda natureza e espécie que tenha interesse para a Administração e para a comunidade administrada” e continua: “Bens públicos, em sentido amplo, são todas as coisas, corpóreas ou incorpóreas, imóveis, móveis e semoventes, créditos, direitos e ações, que pertençam, a qualquer título, às entidades estatais, autárquicas, fundacionais e paraestatais”.

Por essa razão, há o entendimento de que o IPTU não pode ser exigido da Caixa Econômica Federal, que apenas opera o Fundo, em razão da imunidade tributária recíproca entre os Entes da Federação, estabelecida na alínea “a” do inciso VI do artigo 150 da Constituição da República de 1988:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

[...]

VI - instituir impostos sobre:

a) patrimônio, renda ou serviços, uns dos outros.

Discorrendo sobre o artigo acima, Machado (2004, p. 266) esclarece que “A imunidade impede que a lei defina como hipótese de incidência tributária aquilo que é imune. E limitação da competência tributária” e ressalta que “As entidades políticas integrantes da Federação não podem fazer incidir impostos umas sobre as outras”.

Costa e Alves (2005, p. 398) ensinam que a imunidade recíproca é uma forma de proteger o domínio público contra a cobrança de tributos por outro Ente Federativo.

Da mesma forma, Silva (2009, p. 719) ressalta que a imunidade recíproca configura privilégio constitucional vedando que a União, Estados, Distrito Federal e Municípios instituíam impostos sobre o patrimônio, renda e serviços uns dos outros.

Como já salientado, sendo o FAR um fundo público em prol do interesse social do direito de moradia, é de se impor que a aplicação da imunidade recíproca seja medida de rigor.

Todavia, mesmo com o entendimento acima, vários Municípios ajuizaram e ainda ajuízam ações de execuções fiscais exigindo da Caixa Econômica Federal, operadora do Fundo, o pagamento pelos tributos não pagos pelos beneficiários.

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região, no recurso de Apelação Cível nº 0035286-20.2008.4.03.6182, de relatoria da Desembargadora Federal Alda Bastos, já se manifestou sobre o assunto reconhecendo que “[...] os imóveis destinados ao PAR constituem patrimônio da União, apenas destacado para afetação à finalidade pública preconizada pela citada Lei nº 10.188 / 01, sendo ilegítima a cobrança posta quanto ao IPTU, face à imunidade prevista no artigo 150, VI, a, da CF/88”.

O debate sobre a responsabilidade pelo pagamento do tributo, por sua vez, chegou à Suprema Corte, a qual no Recurso Extraordinário nº 928.902/SP, de relatoria do Ministro Teori Zavascki, teve sua repercussão geral reconhecida quanto ao questionamento sobre a imunidade tributária recíproca em relação à incidência do IPTU em imóveis integrantes de empreendimentos imobiliários com recursos do FAR.

Com o reconhecimento da repercussão geral sobre a questão, a Suprema Corte, em decisão monocrática do Ministro relator, determinou a suspensão de todos os feitos que versem sobre o tema. Até a conclusão deste artigo, a decisão de suspensão se encontrava mantida.

Por sua vez, embora o aludido recurso extraordinário trate dos imóveis inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado pela lei federal nº 10.188/01, tanto estes quanto aqueles integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida faixa I, até a quitação pelo beneficiário, têm mesma origem, assim, é de se entender que a decisão também poderá ser estendida aos imóveis integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida faixa I, que têm a mesma titularidade e origem de recursos financeiros.

### **3 Da natureza jurídica das obrigações condominiais e tributárias relativas ao imóvel objeto de alienação fiduciária**

Antes de se discorrer sobre a natureza jurídica dos débitos condominiais e tributários sobre imóveis alienados fiduciariamente, é necessário tecer algumas considerações sobre o instituto da alienação fiduciária.

A alienação fiduciária de bens imóveis foi instituída no Brasil através da lei federal nº 9.514/97, na qual a propriedade do imóvel é transferida a título resolúvel ao credor fiduciário, man-

tendo este também a posse indireta, sendo, assim, cedida a posse direta ao devedor fiduciante.

Sobrevindo a quitação do contrato de financiamento, a propriedade do credor fiduciário resolve-se e, juntamente com a posse indireta, é transferida ao devedor fiduciante.

Por sua vez, caso haja inadimplência, poderá o credor fiduciário, por meio do Serviço de Registro de Imóveis onde se encontre matriculado o imóvel, notificar o devedor para constituí-lo em mora e, caso este não promova o pagamento do débito no prazo de 15 dias, a propriedade do imóvel será consolidada ao credor, que deverá levar a coisa a leilão público.

Com o valor obtido com a alienação pública do imóvel, serão pagos o saldo devedor do contrato, os seus encargos e as despesas de execução e tributo *inter vivos*. Caso haja saldo credor depois de deduzidas tais despesas, este valor deverá ser entregue ao devedor fiduciante juntamente com a prestação de contas de todo o procedimento.

Entretanto, com base no objeto deste artigo, no caso de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha faixa I, por uma ressalva do §9º do artigo 6º-A da lei federal nº 11.977/09, não haverá a venda pública, devendo o imóvel ser direcionado a outro beneficiário.

Os empreendimentos imobiliários vinculados ao Programa Minha Casa Minha faixa I são implantados em regime de incorporação imobiliária nos termos da lei federal nº 4.581/64, ou seja, são condomínios.

Por se tratar de imóveis em condomínios, os beneficiários devem obediência às regras previstas na convenção condominial e atas das assembleias gerais, em que são analisadas as necessidades e tomadas as decisões sobre a conservação e manutenção das áreas comuns.

Trazendo regras gerais aos condomínios, o Código Civil de 2002 dispõe, no inciso I do seu artigo 1.336, os deveres do condômino, dentre os quais, neste trabalho, se destaca o de “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)”.

Nesse sentido, a contribuição condominial estabelecida pela assembleia geral de condôminos, designada e deliberada nos termos da convenção do condomínio, vincula o proprietário do imóvel ao seu pagamento.

Ainda, tal vinculação também é oponível ao compromissário comprador, ante a expressa disposição do §2º do artigo 1.334 do Código Civil: “São equiparados aos proprietários, para os fins deste



artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas”.

A esse respeito, doutrina clássica a classifica como obrigações reais.

Rodrigues (2006, p. 79) ensina que, por se tratar de uma obrigação real, denominada obrigação *propter rem*, tem como seu responsável o proprietário da coisa, mesmo que não tenha derivado de sua manifestação vontade tácita ou expressa.

O mesmo autor registra que tais obrigações constituem exceções à regra geral das obrigações, pois transmitem-se ao sucessor da coisa, e, a exemplo de obrigação *propter rem*, traz a contribuição condominial, objeto deste capítulo.

O mesmo entendimento e exemplo são citados por Venosa (2006, p. 39-40) e Farias e Rosenvald (2012, p. 54-55).

No caso do IPTU, sem maiores considerações, a sua natureza *propter rem* vem do conceito legal previsto no artigo 32 do Código Tributário Nacional:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Já a sua sub-rogação ao adquirente e conseqüente transmissão de responsabilidade estão previstas no artigo 130 e inciso I do artigo 131, ambos do mesmo Código:

Art. 130. 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.

[...]

Art. 131. São pessoalmente responsáveis:

I - o adquirente ou remetente, pelos tributos relativos aos bens adquiridos ou remidos; (Redação dada pelo Decreto Lei nº 28, de 1966).

Aqui cabe uma ressalva quanto à desnecessidade da presença dos elementos básicos das obrigações comuns para as obrigações *propter rem*, a saber.

A doutrina atual, inspirada no Direito alemão, entende que prevalece no direito obrigacional a teoria dualista pela qual as

obrigações são formadas por dois elementos básicos: o débito (*Schuld*) e a responsabilidade (*Haftung*). Nas palavras de Tartuce (2011, p. 271):

Inicialmente, o *Schuld* é o dever legal de cumprir com a obrigação, o dever existente por parte do devedor. Havendo o adimplemento da obrigação, surgirá apenas esse conceito. Mas, por outro lado, se a obrigação não é cumprida, surgirá a responsabilidade, o *Haftung*.

Em síntese, caso a prestação não seja cumprida, o débito poderá ser exigido do devedor se presentes os elementos acima.

Todavia, como tratado neste artigo, para as obrigações *propter rem*, na qual se inserem a contribuição condominial e o IPTU, isso não ocorre. Como ressaltam Farias e Rosenvald (2012, p. 56), "em linguagem obrigacional, há o *haftung*, mas não o *schuld*".

Para exemplificar tal fato, vislumbra-se o caso da alienação de um imóvel em regime de condomínio, sem o devido registro no órgão competente, em que o comprador não paga os débitos condominiais e de IPTU, caso em que o vendedor pode ser demandado ao pagamento, pois a obrigação vincula o titular do domínio que consta na matrícula do imóvel no Serviço de Registro de Imóveis e nos cadastros do Setor de Tributação Municipal.

Isso significa, em síntese, que o proprietário tem a responsabilidade pelo pagamento, embora não tenha causado o débito.

#### **4 Da responsabilidade pelas dívidas condominiais e tributárias de imóvel retomado ao FAR**

Conquanto a titularidade do domínio resolúvel do imóvel inserido no Programa Minha Casa Minha Vida faixa I, até que sobrevenha a quitação dos pagamentos das prestações pelo beneficiário, seja da Caixa Econômica Federal por meio do FAR, esta, por expressa vedação legal, não tem responsabilidade pelo pagamento das contribuições condominiais não pagas pelo beneficiário durante a vigência do contrato.

Para tais fatos, o §8º do artigo 27 da lei federal n.º 9.514/97 é claro em dispor que não compete ao credor fiduciário o pagamento das despesas do imóvel:

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair so-

bre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

O mesmo regramento está disposto no parágrafo único do artigo 1.368-B do Código Civil, com a alteração pela lei federal nº 13.043/14.

Esses dispositivos de lei trazem uma causa de inexigibilidade de débito para o credor fiduciário durante a vigência do contrato de financiamento imobiliário.

Com efeito, neste momento, é mister tecer algumas considerações sobre o termo “imitado na posse” presente nos artigos de lei acima, em especial sobre as ações de cunho petitório e possessório, vejamos.

A doutrina, por Farias e Rosendal (2012, p. 207), esclarece que a ação de reintegração de posse: “É o remédio processual adequado à restituição da posse àquele que a tenha perdido em razão de um esbulho, sendo privado do poder físico sobre a coisa”.

Já sobre a ação imissão de posse o mesmo autor elucida que se trata de ação de cunho petitório e que deve ser adotada por quem adquire a propriedade da coisa, mas não pode se investir na posse pela primeira vez, em razão da resistência do ocupante.

Em síntese, a primeira é utilizada para reaver a posse perdida, ao passo que a segunda é cabível quando o proprietário nunca teve a posse do bem, necessitando dela para poder ter contato com a coisa.

Assim, tecnicamente a expressão imitar na posse é cabível quando o titular do domínio do imóvel ou seu adquirente nunca teve a posse direta do bem, ou seja, será a primeira vez que terá a posse direta.

Contudo, no caso em estudo, verifica-se que a posse direta e indireta do imóvel antes da instituição da alienação fiduciária pertencia ao titular do domínio, ou seja, à Caixa Econômica Federal, pelo FAR, sendo esta apenas cindida até a resolução da propriedade, razão pela qual, em caso de esbulho, será ajuizada a ação de reintegração na posse e não a imissão de posse como fazem crer os dispositivos de lei antes transcritos.

A distinção entre os institutos da imissão de posse e reintegração na posse é relevante para o presente estudo, ao passo que, se se aplicar o entendimento de que somente depois de ser imitado na posse o credor fiduciário será responsável e apenas para os débitos vincendos, é possível que, em caso de ocupação

irregular, este não se preocupe ou nunca promova a ação de imissão de posse – ação tecnicamente inadequada – fazendo com que a condição imposta na lei não se implemente e, com isso, os débitos com o condomínio persistirão, causando prejuízos ao bem comum.

De outro lado e por certo tempo, os Serviços de Registro de Imóveis exigiam para o registro de escrituras públicas, instrumentos particulares de compromisso de venda e compra e instrumentos particulares com força de escritura pública, que é o caso dos contratos do Programa Minha Casa Minha, de imóveis em regime de condomínio, a declaração de quitação de débito condominial e certidão negativa de débitos tributários, o que impediria a transmissão da dívida ao novo beneficiário.

A exigência era razoável, pois escorada no parágrafo único do artigo 4º da lei federal nº 4.591/64, que previa a necessidade da quitação das obrigações do alienante com o respectivo condomínio para a alienação do imóvel.

Contudo, tem-se entendido que o citado parágrafo único foi revogado tacitamente pelo artigo 1.345 do Código Civil, pois este último prevê expressamente que o adquirente responda pelas dívidas do alienante com relação ao condomínio.

Esse foi o entendimento da Corregedoria de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no recurso de apelação cível nº 0028707-86.2011.8.26.0100, contra sentença em dúvida inversa, de relatoria do Corregedor-Geral à época, Desembargador José Renato Nalili, com o seguinte argumento:

[...] Por isso, revogada a regra do parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591/1964, a prévia comprovação de quitação dos débitos condominiais não é mais condição para transferência de direitos relativos à unidade condominial.

Atualmente, a exigência não é ou não deve ser feita pelos Serviços de Registro de Imóveis, o que pode acarretar cobrança de débito anterior à aquisição pelo novo adquirente.

Assim, para evitar que essa dívida seja atribuída ao novo beneficiário, passa-se a apresentar três possíveis interpretações aos textos de lei que tratam da vedação à transmissão da dívida, a saber.

A primeira, uma interpretação literal dos dispositivos, ou seja, o Fundo somente responde pelos débitos depois de imitado na posse do imóvel.

Por essa interpretação, pode-se concluir que somente depois de imitado na posse direta do imóvel o credor fiduciário

será responsável pelos débitos condominiais vencidos e seus respectivos tributos, já que os vencidos devem ser cobrados apenas do beneficiário devedor.

Ressalva-se, contudo, quanto a tributos, a pendência do julgamento pelo Supremo Tribunal Federal da questão sobre a imunidade recíproca.

Assim, até que sobrevenha a imissão na posse pelo credor fiduciário, os débitos devem ser exigidos integralmente do beneficiário.

Por outro lado, é possível uma segunda interpretação, qual seja: uma interpretação extensiva – quando a lei diz menos do que deveria – em caso de haver débito pelo beneficiário e a propriedade for consolidação, mas ainda não ter havido a retomada da posse.

Esse entendimento parte da premissa de que sendo o débito condominial e os tributos obrigações *propter rem*, estes (vencidos e vincendos) podem ser exigidos do titular do domínio no Serviço de Registro de Imóveis, no caso, a Caixa Econômica Federal, depois de averbada a consolidação da propriedade na matrícula do imóvel.

Nessa interpretação, a Caixa Econômica Federal pelo Fundo será responsável por todos os débitos e não somente a partir da averbação da consolidação na matrícula do imóvel e da imissão na posse.

Em síntese, todos os débitos poderão ser cobrados a partir da averbação da consolidação da propriedade.

Por sua vez, resta evidente que a causa de inexigibilidade de débito contida nos dispositivos legais supracitados é aplicável enquanto não houver a consolidação da propriedade. Contudo, como já salientado, depois de consolidada a propriedade, a Caixa Econômica Federal será o responsável por todos os débitos que deverão ser pagos com recursos do Fundo, uma vez que tais patrimônios não se confundem.

Esse foi o entendimento do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, no julgamento do recurso de Apelação Cível nº 0020472-89.2007.403.6100, de relatoria do Desembargador Federal Nelton dos Santos, do qual se destaca o seguinte trecho da sua ementa: “Assim, o credor fiduciário em favor de quem se consolidou o domínio do bem responde, perante o condomínio, pelas obrigações decorrentes da convenção e da lei”, ressaltando o direito de regresso contra o possuidor, ou seja, o devedor fiduciante.

Por outro lado, apresenta-se uma terceira interpretação, pelo método teleológico, aos dispositivos de lei buscando o escopo

da sua instituição, que é preservar o Fundo contra débitos dos beneficiários e também preservar a entidade condominial, ou seja, poderá ser responsável a partir do momento em que tiver a propriedade do imóvel consolidada em seu nome, mas somente será responsável pelos débitos vincendos, restando os débitos vencidos de responsabilidade do beneficiário.

Essa interpretação amolda-se ao que foi decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.345.331/RS, sob o rito dos recursos repetitivos, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, em que se estabeleceu três teses, a saber:

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

Do recurso em comento, embora não trate especificamente do Programa Minha Casa Minha Vida, mas sim dos casos de compromisso de venda e compra sem registro no Serviço de Registro de Imóveis, é possível verificar que a Corte Superior interpretou a previsão do §2º do artigo 1.334 do Código Civil, anteriormente transcrito, apontando como devedor aquele que demonstrar ser o possuidor de fato do imóvel pelo período exigido através de compromisso de compra e venda ou cessão, independente do registro do contrato.

Esse foi o entendimento do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, no Recurso de Apelação Cível nº 0005497-44.2016.401.3500, de relatoria do Desembargador Federal Névitto Guedes, escorando a decisão nas teses estabelecidas pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial acima citado.

Quanto ao IPTU, também já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp nº 203.098/SP, de relatoria do Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, ainda sob a vigência do Código Civil de 1916. Entendeu que o possuidor,

no caso daqueles autos, o usufrutuário que teve proveito com o imóvel, é o responsável tributário para o pagamento de IPTU.

Com efeito, Chalhub (2012, p. 63) ressalta o mesmo entendimento ao atribuir a responsabilidade pelo pagamento de IPTU ao detentor da posse direta sobre o imóvel, que, no caso deste artigo, configura-se na pessoa do devedor fiduciante, ou seja, o anterior beneficiário, embasando seu entendimento no fato de que a propriedade fiduciária não constitui fato gerador do tributo.

Essa interpretação escora-se no entendimento de que aquele que se beneficia com a coisa é quem deve arcar com tais débitos, sob pena de enriquecimento sem causa.

Aplicando os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, os quais apontam para a causa legal de inexigibilidade de débito, é possível verificar que, quando ocorrer a consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário e houver débitos de contribuição condominial e tributário anteriores a ela, tais débitos deverão ser cobrados do beneficiário (devedor fiduciante) até o momento em que for averbada na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade, não cabendo ao credor responder por eles.

Já os débitos posteriores à averbação da consolidação da propriedade são de responsabilidade do credor fiduciário até a imissão na posse do novo beneficiário, passando este, agora, a responder por tais débitos.

## **Conclusão**

O Programa Minha Casa Minha Vida faixa I foi criado para aqueles que, por não terem uma renda mensal considerável, não possuem condições financeiras para adquirir a casa própria, mesmo através de financiamento bancário.

Trata-se de um programa social voltado ao direito fundamental de moradia, necessário à dignidade da pessoa humana.

Sem esgotar o tema, este estudo se atentou para o imóvel retomado e direcionado a um novo beneficiário, seus débitos e de quem se pode exigí-los.

O estudo tratou, em especial, do IPTU e da contribuição condominial, quando o imóvel está inserido em um condomínio.

Com efeito, sendo os recursos para a implantação do empreendimento imobiliário públicos, é consequência lógica que tais imóveis possuem natureza jurídica de bens públicos.

Claro que tal natureza jurídica, depois da quitação do contrato de financiamento imobiliário pelo beneficiário, é alterada

para o regime de direito privado, sendo seu proprietário responsável pelo imóvel e seus débitos.

Por sua vez, enquanto se tratar de bem público, não pode ser imputada ao credor fiduciário operador do Fundo a obrigação tributária relativa ao IPTU, em razão da imunidade recíproca prevista na Constituição da República de 1988.

Contudo, como salientado anteriormente, esse entendimento está sendo analisado pelo Supremo Tribunal Federal, estando as ações de execuções fiscais de cobranças de IPTU suspensas pelo reconhecimento da repercussão geral nos autos do Recurso Extraordinário nº 928.902/SP.

Sobre o tema, por se tratar de um imóvel retomado pelo operador do Fundo de Arrendamento Residencial, é possível que contenha débitos não pagos pelo beneficiário anterior e, em decorrência da natureza *propter rem* desses débitos, em tese, estes podem ser exigidos do novo beneficiário, uma vez que o estudo revelou que para com esses débitos são possíveis interpretações distintas da vedação legal de se cobrar o credor fiduciário em determinadas hipóteses.

A vedação legal em comento traz uma causa de inexigibilidade de débito do credor fiduciário que foi interpretada neste artigo de três diferentes maneiras, a saber: (i) enquanto não imitado na posse, o operador do Fundo não será responsável; (ii) independentemente da imissão na posse, desde a consolidação da propriedade em seu favor, o operador do Fundo é responsável por todo o débito; e (iii) a partir da consolidação da propriedade, o operador do Fundo é responsável pelos débitos vincendos e o beneficiário anterior (devedor fiduciante) é responsável pelos débitos vencidos.

Por sua vez, o entendimento que deve ser aplicado, até por uma questão de uniformização jurisprudencial no território nacional, é o proferido no REsp nº 1.345.331/RS, julgado sob o rito dos recursos repetitivos somado à causa legal de inexigibilidade de débito do §8º do artigo 27 da lei da alienação fiduciária, em que as contribuições condominiais devidas até o momento da imissão na posse pelo credor devem ser atribuídas ao devedor fiduciante, ao passo que o pagamento das demais compete ao credor fiduciário, no caso em comento, o FAR.

Por sua vez, em se tratando de um programa social, não seria razoável que a moradia concedida a um novo beneficiário possua débitos que este não deu causa, mesmo os de natureza *propter rem*. Isso traria um descrédito e, em determinados casos, como os de dívidas vultosas em razão do tempo, poderia inviabilizar os pagamentos das prestações do contrato de mú-



tuo habitacional com o pagamento das prestações, contribuições condominiais, impostos e, ainda, uma dívida anterior que sequer foi causada pelo beneficiário atual, mas que, em decorrência de sua natureza jurídica, será de responsabilidade dele.

Isso não pode ser esperado em um programa social que confere subsídios e isenções tributárias, principalmente um ligado ao direito fundamental de moradia.

Assim, a responsabilidade por débitos deve ser imputada ao anterior beneficiário e ao FAR, guardadas as devidas proporções, sendo o novo beneficiário parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação exigindo tais pagamentos.

Conclui-se, portanto, que a responsabilidade por débitos anteriores à alienação do imóvel, por uma questão de justiça social, objetivo da República consagrado pelo inciso I do artigo 3º da Constituição, não pode e não deve ser transmitida ao novo beneficiário, devendo o imóvel ser entregue sem a existência de débitos.

## Referências

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: Promulgada aos 05 de outubro de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 05 de out. de 1988.

\_\_\_\_\_. Lei federal nº 4.581, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 de dez. de 1964.

\_\_\_\_\_. Lei federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis a União, Estados e Municípios. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 de out. de 1966.

\_\_\_\_\_. Lei federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe so-

bre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 de dez de 1973 e retificado em 30 de out. de 1975.

\_\_\_\_\_. Lei federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 de nov. de 1997.

\_\_\_\_\_. Lei federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 14 de fev. de 2001.

\_\_\_\_\_. Lei federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 de jan. de 2002.

\_\_\_\_\_. Lei federal n.º 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis n.ºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 08 de jul. de 2009.

\_\_\_\_\_. Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Portaria interministerial nº 99**, de 30 de mar. de 2016. Disponível em: <[http://www.lex.com.br/legis\\_27111900\\_PORTARIA\\_INTERMINISTERIAL\\_N\\_99\\_DE\\_30\\_DE\\_MARCO\\_DE\\_2016.aspx](http://www.lex.com.br/legis_27111900_PORTARIA_INTERMINISTERIAL_N_99_DE_30_DE_MARCO_DE_2016.aspx)>. Acesso em: 25 fev. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 203.098** – SP (0009259-7). Recorrente: Célia Pinheiro Chaim e outro. Recorrido: Theodorico Bernal da Costa Pinheiro. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília, 09 de dezembro de 1.999. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=199900092597&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>>. Acesso em: 04 mar. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.345.331** – RS (2012/0199276-4). Recorrente: Rosmar Resende dos Santos e outro. Recorrido: Condomínio Edifício Dona Anita. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Brasília, 08 de abril de 2015. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=1345331&repetitivos=REPETITIVOS&&tipo\\_visualizacao=RESUMO&b=ACOR](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=1345331&repetitivos=REPETITIVOS&&tipo_visualizacao=RESUMO&b=ACOR)>. Acesso em: 04 mar. 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 928.902** – SP. Recorrente: Caixa Econômica Federal. Recorrido: Município de São Vicente. Relator: Ministro Teory Zavascki. Brasília, 31 de março de 2016. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28928902%29&base=baseRepercussao&url=http://tinyurl.com/zj3fzqq>>. Acesso em: 04 mar. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal (1ª Região). **Apelação cível nº 0005497-44.2016.4.01.3500**. Apelante: Condomínio Residencial Palace São Francisco. Apelado: Fundo de Arrendamento Residencial e outro. Relator: Desembargador Federal Néviton Guedes. Porto Alegre, 05 de outubro de 2016. Disponível em: <[http://processual.trf1.jus.br/consultaProcessual/processo.php?trf1\\_captcha\\_id=c6328af7665a59806514bceaef5bb129&trf1\\_captcha=sy35&enviar=Pesquisar&proc=00054974420164013500&secao=TRF1](http://processual.trf1.jus.br/consultaProcessual/processo.php?trf1_captcha_id=c6328af7665a59806514bceaef5bb129&trf1_captcha=sy35&enviar=Pesquisar&proc=00054974420164013500&secao=TRF1)>. Acesso em: 04 mar. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal (3ª Região). **Apelação cível nº 0035286-20.2008.4.03.6182**. Ape-

- lante: Município de Poá. Apelada: Caixa Econômica Federal. Relator: Desembargadora Federal Alda Bastos. São Paulo, 29 de novembro de 2012. Disponível em: <<http://web.trf3.jus.br/consultas/Internet/ConsultaProcessual/Processo?NumeroProcesso=00352862020084036182>>. Acesso em: 04 mar. 2017.
- \_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal (3ª Região). **Apelação Cível nº 0020472-89.2007.4.03.6100**. Apelante: Condomínio Residencial Morumbi. Apelada: Caixa Econômica Federal. Relator Desembargador Federal Nelton dos Santos. São Paulo, 05 de agosto de 2008. Disponível em: <<http://web.trf3.jus.br/consultas/Internet/ConsultaProcessual/Processo?NumeroProcesso=00204728920074036100>>. Acesso em: 04 mar. 2017.
- CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais**: Estudos e Pareceres. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.
- COSTA, Nelson Nery; ALVES, Geraldo Magela. **Constituição federal anotada e explicada**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Direitos Reais. 8. ed. Bahia: JusPODIVM, 2012. v. 5.
- MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo**. 18. ed. São Paulo: Malheiros, 1993.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**: parte geral das obrigações. 30. ed. 7ª tiragem. São Paulo: Saraiva, 2006.
- SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado. **Apelação cível nº 0028707-86.2011.8.26.0100**. Apelante: Primafer INC S/A. Apelado: 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Relator: José Rentao Nalili. São Paulo: 24 de maio de 2012. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tjssp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=3852>>. Acesso em: 04 mar. 2017.
- SILVA José Afonso. **Curso de direito constitucional positivo**. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 6. ed. 3. reimpr. São Paulo: Atlas, 2006.