

A DÍVIDA CONDOMINIAL OCULTA COMO VÍCIO REDIBITÓRIO: CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS E PROCESSUAIS

THE HIDDEN CONDOMINIUM DEBT AS A REDEMPTIVE DEFECT: LEGAL AND PROCEDURAL CONSEQUENCES

Artigo submetido em 27 de maio de 2026

Artigo aprovado em 28 de maio de 2026

Artigo publicado em 28 de maio de 2026

Scientia et Ratio

Volume 6 – Número 10 – 2026

ISSN 2525-8532

.

Autor:

Sandra Fabianny Saraiva De Oliveira^[1]

Fanuel Santos de Souza^[2]

.

RESUMO: A aquisição imobiliária pode ser desestabilizada pela descoberta de passivos omitidos, surgindo o problema de como o ordenamento jurídico pode proteger de forma célere e eficaz o adquirente de boa-fé diante de uma dívida condominial oculta, superando os pesados sacrifícios da tradicional ação de regresso. Frente a isso, o objetivo geral deste estudo consiste em analisar a viabilidade jurídica de enquadrar esse passivo camuflado como

um autêntico vício redibitório, transformando a dinâmica de proteção patrimonial do contratante vulnerável. Para tanto, a metodologia adotada pauta-se em uma pesquisa de natureza estritamente bibliográfica, fundamentada no exame minucioso do Código Civil brasileiro e de doutrinas civilistas. Como principal resultado, a investigação revela que a releitura funcional do conceito de vício oculto abrange com precisão anomalias de ordem jurídica e econômica, permitindo a utilização imediata das ações edilícias. Essa construção teórica confere ao comprador a autonomia para buscar a resolução contratual ou o abatimento proporcional do preço sem a necessidade de adimplemento prévio da dívida, além de humanizar o sistema ao fixar que o prazo decadencial flua apenas a partir da ciência inequívoca do débito.

Palavras-chave: Dívida condominial. Vício redibitório. Ações edilícias. Adquirente de boa-fé.

ABSTRACT: Real estate acquisition can be destabilized by the discovery of omitted liabilities, raising the problem of how the legal system can quickly and effectively protect the purchaser in good faith in the face of a hidden condominium debt, overcoming the heavy sacrifices of the traditional recourse action. In view of this, the general objective of this study is to analyze the legal feasibility of framing this camouflaged liability as an authentic redemptive defect, transforming the dynamics of asset protection of the vulnerable contractor. To this end, the methodology adopted is based on a research of a strictly bibliographic nature, based on a thorough examination of the Brazilian Civil Code and civil doctrines. As the main result, the investigation reveals that the functional rereading of the concept of hidden defect accurately covers legal and economic anomalies, allowing the immediate use of building actions. This theoretical construction gives the buyer the autonomy to seek contractual resolution or proportional reduction of the price without the need for prior payment of the debt, in addition to humanizing the system by establishing that the statute of limitations flows only from the unequivocal knowledge of the debt.

Keywords: Condominium debt. Redibitory vice. Building actions. Purchaser in good faith.

1 INTRODUÇÃO

A aquisição de um imóvel representa a realização de um importante planejamento de vida, mas esse momento de estabilidade pode ser abruptamente interrompido pela descoberta de passivos financeiros omitidos, como as dívidas de condomínio. Este estudo trata exatamente da problemática da dívida condominial oculta em transações imobiliárias e de suas severas consequências jurídicas e processuais para o adquirente de boa-fé.

Devido à natureza *propter rem* desse encargo, a dívida adere diretamente ao bem e persegue a coisa independentemente de quem seja o proprietário, gerando uma situação de extrema vulnerabilidade e desvantagem econômica para o comprador, que se vê obrigado a responder por um passivo substancial que jamais gerou.

A justificativa para a escolha deste tema reside na necessidade urgente de romper com soluções tradicionais e ineficazes que penalizam a parte inocente e de boa-fé da relação contratual. A praxe forense costuma empurrar o comprador lesado para o manejo exclusivo de uma ação regressiva contra o alienante, um caminho doloroso e moroso que exige o esvaziamento prévio da liquidez financeira da vítima para saldar o débito alheio antes de tentar um ressarcimento totalmente incerto. Diante do risco iminente de sofrer atos de execução forçada, perder a própria moradia e absorver o prejuízo decorrente de uma possível insolvência do vendedor, faz-se indispensável propor uma alternativa hermenêutica que resguarde a dignidade, a transparência e a função social do contrato.

A partir desse cenário de profundo desequilíbrio material, delineia-se o problema central desta pesquisa: de que forma o ordenamento jurídico pode conferir uma proteção imediata, célere e eficaz ao adquirente de boa-fé confrontado por uma dívida condominial oculta, superando as limitações e os pesados sacrifícios impostos pela tradicional ação de regresso? Para responder a essa indagação, o objetivo geral do artigo consiste em analisar a viabilidade jurídica de enquadrar o passivo condominial camuflado como um autêntico vício

redibitório, demonstrando como essa qualificação teórica e interpretativa altera substancialmente a dinâmica de proteção patrimonial do contratante vulnerável.

Para a consecução desse intento, a metodologia empregada pauta-se em uma pesquisa de natureza estritamente bibliográfica, fundamentada no exame minucioso do Código Civil brasileiro e nas valiosas contribuições da doutrina civilista clássica e contemporânea. Como principal resultado, a investigação revela que a releitura funcional do conceito de vício oculto permite abrigar com precisão as anomalias de ordem jurídica e econômica, abrindo as portas para a utilização imediata das ações edilícias. Essa construção teórica demonstra que o comprador ganha a autonomia de buscar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço sem a necessidade de adimplemento prévio da dívida, além de assegurar humanidade ao sistema ao fixar que o prazo decadencial flua apenas a partir da ciência inequívoca do débito.

No que diz respeito à estrutura do trabalho, a primeira seção do desenvolvimento aborda a natureza jurídica da obrigação condominial e os impactos de sua ocultação nas transações imobiliárias. Nesse espaço, analisa-se como o artigo 1.345 do Código Civil opera a sucessão automática do polo devedor perante o condomínio, demonstrando o rompimento drástico da confiança legítima, a violação dos deveres anexos de informação e os severos riscos de expropriação judicial que ameaçam diretamente a tranquilidade e a estabilidade habitacional do adquirente.

A segunda seção do desenvolvimento dedica-se à releitura funcional dos vícios redibitórios, defendendo de forma robusta a inclusão dos defeitos jurídicos e econômicos no escopo do artigo 441 do Código Civil. Questiona-se a visão tradicionalmente fisicista e materialista do instituto para evidenciar que um passivo financeiro camuflado sabota a utilidade prática e a base do negócio jurídico, provocando uma depreciação imediata no valor do bem e ferindo gravemente a equivalência material que rege os contratos comutativos.

Por fim, a terceira seção do desenvolvimento estabelece o confronto direto entre a ação de regresso e as ações edilícias, detalhando sua eficácia jurídica e seus reflexos práticos no plano processual. Discutem-se detalhadamente os contornos da ação redibitória e da ação *quantum minoris*, a flexibilização do termo inicial do prazo decadencial para coincidir com a primeira notificação formal de cobrança, e a imposição pedagógica de perdas e danos ao alienante devedor que atuou de forma dolosa e desleal.

2 A NATUREZA JURÍDICA DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL E OS IMPACTOS DE SUA OCULTAÇÃO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A exata compreensão das transações imobiliárias em ambiente coletivo pressupõe uma análise verticalizada a respeito dos encargos financeiros que aderem diretamente à coisa negociada. Em termos de sua natureza jurídica, as obrigações decorrentes da alocação das despesas de construção de um condomínio possuem uma qualidade bastante singular. A doutrina clássica as classifica como híbridas ou ambulatórias, sendo a obrigação imobiliária tão significativa que se mantém vinculada ao imóvel independentemente de quaisquer outras pessoas ou entidades que o tenham possuído anteriormente (Diniz, 2025).

Tal vínculo também acarreta consideráveis consequências patrimoniais no âmbito de um contrato bilateral de compra e venda. Segundo a lei, quando a propriedade de um imóvel em condomínio é transferida, a sucessão automática do devedor para o condomínio ocorre por força de lei, sujeitando automaticamente o comprador a um ônus financeiro substancial que ele não previa ou planejava no momento da celebração do contrato de compra e venda (Gomes, 2022; Gonçalves, 2025).

O regramento encartado no ordenamento civil pátrio determina de maneira expressa que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, acrescidos de encargos moratórios. Essa severa imposição legal busca salvaguardar a subsistência financeira e a higidez do próprio edifício, priorizando o interesse comum da

coletividade de moradores em detrimento das convenções particulares estabelecidas entre os contratantes (Diniz, 2025).

Ocorre que essa sistemática legal termina por colocar o comprador de boa-fé em uma posição de manifesta desvantagem e severa vulnerabilidade econômica no mercado. Diante do inadimplemento pretérito dolosamente omitido, o novo proprietário vê-se na contingência de honrar uma dívida que jamais gerou, sob o risco iminente de sofrer expropriação forçada do próprio bem (Diniz, 2025; Nery Junior; Nery, 2025).

A inserção massiva de cláusulas contratuais que atestam de forma peremptória a inexistência de quaisquer ônus ou que conferem mútua e geral quitação de obrigações pretéritas constitui praxe sedimentada no mercado imobiliário brasileiro. Essas declarações formais fazem brotar no espírito do adquirente a legítima e justificada expectativa de estar incorporando ao seu patrimônio um bem perfeitamente desembaraçado e livre de sobressaltos. Tartuce, 2025).

Quando o alienante silencia intencionalmente a respeito de um vultoso passivo financeiro atrelado à unidade, perpetra-se uma ruptura drástica na confiança legítima que deve guiar as relações civis. A conduta omissiva do vendedor viola de maneira flagrante os deveres anexos de informação e de transparência contratual, transmudando o negócio em uma verdadeira armadilha patrimonial para o comprador (Martins-Costa, 2021; Tartuce, 2025).

A obrigação de natureza propter rem desconsidera, em sua eficácia externa e perante a massa condominial, as estipulações de índole puramente privada fixadas no instrumento de compra e venda. Esse panorama normativo impõe ao adquirente o dever imediato de saldar o montante total cobrado pelo síndico, restando-lhe unicamente a via subsequente de reparação em face daquele que usufruiu dos bônus comunais (Farias e Rosendal, 2025).

A doutrina contemporânea adverte com propriedade que essa dinâmica acaba por

chancelar uma distorção inadmissível nas relações contratuais, na medida em que imputa os efeitos deletérios do ato ilícito de omissão à parte que agiu guiada pela boa-fé. A desconsideração das nuances negociais gera um desequilíbrio profundo que exige do intérprete soluções teóricas dotadas de maior eficiência (Farias; Rosenvald, 2025; Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

A cobrança de cotas condominiais anteriores à efetiva imissão na posse tem ensejado debates acirrados nas arenas pretorianas do país, evidenciando a quão tormentosa se mostra a matéria na prática. Embora a jurisprudência pátria busque modular os contornos dessa responsabilidade elegendo a entrega das chaves como marco temporal divisório, a realidade prática das execuções condominiais costuma colher o proprietário registral (Venosa, 2025).

O condomínio, munido de título executivo revestido de liquidez e certeza, direciona sua pretensão constritiva contra quem figura ostensivamente na matrícula imobiliária, visando à satisfação rápida do crédito. O comprador se descobre encurralado entre solver uma dívida alheia ou assistir passivamente à expropriação de sua moradia (Venosa, 2025; Assis, 2024).

Nesse sentido, a literalidade do Código Civil deixa evidente a força com que a obrigação imobiliária se amarra ao direito real, conforme se extrai do comando normativo que regula a matéria de forma cogente e imperativa: “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive juros e correção monetária “(Brasil, 2002).

A ocultação dolosa do passivo financeiro condominial altera de forma substancial e irremediável a própria base econômica que sustentava o contrato de compra e venda imobiliária originalmente delineado. O preço global desembolsado pelo adquirente tomou como premissa cardeal a higidez jurídica do objeto, pressupondo que o imóvel demandaria apenas as despesas ordinárias e futuras inerentes à sua fruição corrente (Gomes, 2022;

Pereira, 2024).

O surgimento abrupto de uma cobrança retroativa expressiva representa um acréscimo artificial e absolutamente indevido no custo real de aquisição do bem do comprador. Essa imperfeição grave no objeto da prestação contratual reverbera de modo prejudicial na esfera do contratante lesado, que recebe utilidade inferior àquela legitimamente pactuada (Gomes, 2022; Pereira, 2024).

A análise detida desse fenômeno sob a ótica da responsabilidade civil desvela a ocorrência de um ilícito contratual severo, configurado por meio da chamada violação positiva do contrato. O alienante que assevera a regularidade fiscal do bem sabendo da existência do inadimplemento atua em manifesto abuso de direito, extrapolando os limites éticos do tráfego negocial (Martins-Costa, 2021).

A frustração completa do planejamento orçamentário do comprador e a necessidade de suportar cobranças judiciais demonstram que os efeitos desse comportamento ultrapassam a mera discussão teórica. Há uma nítida e severa afetação do direito de propriedade em sua dimensão existencial de tranquilidade e uso pleno do patrimônio (Martins-Costa, 2021; Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

Nesse aspecto, convém ressaltar que a lentidão e a profunda incerteza que caracterizam os meios tradicionais de ressarcimento terminam por agravar a situação de angústia vivenciada pelo comprador. A necessidade imperiosa de adimplir previamente o montante total da dívida para salvaguardar a unidade retira do adquirente uma liquidez financeira vital ao sustento de sua família. A transferência injusta desse desfalque pecuniário e do tempo de espera pelo provimento judicial revela uma grave falha na proteção sistêmica outorgada ao contratante vulnerável. O ordenamento jurídico reclama respostas hermenêuticas aptas a impedir que a injustiça material se consolide em prejuízo da vítima (Chalhub, 2023; Miragem, 2024).

A execução forçada promovida pelo condomínio para a recuperação dos valores em atraso expõe o comprador de boa-fé ao risco iminente de sofrer medidas judiciais invasivas em seu patrimônio pessoal. Diante da natureza especial da dívida condominial, as impenhorabilidades clássicas incidentes sobre o bem de família são legalmente afastadas, fragilizando ainda mais a posição jurídica do adquirente. O fantasma da constrição judicial e da posterior alienação em hasta pública retira do cidadão a estabilidade habitacional que motivou o investimento de suas economias. A gravidade dessas consequências processuais evidencia que a omissão do vendedor devedor representa uma lesão que ultrapassa os limites do aceitável (Assis, 2024; Nery Junior; Nery, 2025).

A função social do contrato desponta como um macroprincípio de ordem pública estruturado para impedir a utilização da autonomia da vontade como ferramenta de opressão ou fraude. Quando um negócio de alienação imobiliária passa a servir como vetor para transferir passivos financeiros ocultos a terceiros de boa-fé, sua causa socioeconômica resta corrompida. A preservação da higidez e da respeitabilidade do mercado imobiliário depende estreitamente da confiança que os investidores depositam na força das palavras e dos contratos escritos. Tolerar a impunidade da omissão fraudulenta enfraquece o sistema de garantias e eleva de forma irracional os custos de transação (Tartuce, 2025; Farias; Rosenvald, 2025).

O comprador criou a expectativa de que, assim que tomar posse do imóvel adquirido, poderá usufruir dele imediatamente, sem quaisquer pendências relacionadas a dívidas anteriores à compra. Caso essas dívidas surjam antes da posse, os planos e a capacidade de uso do imóvel pelo comprador serão prejudicados, uma vez que ele terá que desviar recursos de seu orçamento atual para quitar dívidas que não eram de sua responsabilidade até então. Essa significativa interrupção na capacidade do comprador de planejar seu futuro ilustra o quanto a negligência do vendedor afeta a dignidade da parte lesada. O sistema civil contemporâneo não pode permanecer alheio a esse cenário de desequilíbrio forçado e flagrante que desnatura o sinalagma (Diniz, 2025; Venosa, 2025).

A aparência de regularidade construída pelo alienante ao longo das negociações preliminares induz o comprador a erro substancial quanto às reais qualidades jurídicas do objeto adquirido. O adquirente, confiando na idoneidade do parceiro contratual e nos termos expressos do ajuste, assume o compromisso de pagar um valor que pressupunha a plena quitação condominial. A constatação superveniente do passivo oculto desfaz a ilusão de equilíbrio econômico, revelando que a contraprestação recebida pelo comprador encontra-se substancialmente eivada de vício. A higidez do mercado imobiliário reclama soluções jurídicas que desestimulem esse tipo de comportamento oportunista (Pereira, 2024; Gonçalves, 2025).

Fica evidente, portanto, que a complexidade desse cenário fático exige o abandono de soluções superficiais e meramente paliativas que apenas postergam a efetiva reparação do dano sofrido. O confinamento do debate ao plano da simples ação regressiva confessa uma incapacidade sistêmica de conferir proteção imediata a quem cumpriu fielmente seus deveres. A qualificação jurídica do problema deve necessariamente avançar em direção aos institutos que orbitam a garantia dos vícios intrínsecos do objeto transacionado. Essa transição teórica constitui o alicerce fundamental para a aplicação da teoria dos vícios redibitórios à dívida oculta (Gomes, 2022; Tartuce, 2025).

3 A RELEITURA FUNCIONAL DOS VÍCIOS REDIBITÓRIOS: A INCLUSÃO DOS DEFEITOS JURÍDICOS E ECONÔMICOS NO CÓDIGO CIVIL

A tradicional teoria dos vícios redibitórios foi historicamente moldada sob o influxo de uma visão excessivamente materialista e fisicista das patologias capazes de comprometer a utilidade da coisa. O direito civil clássico estruturou o instituto pensando quase que exclusivamente em defeitos de ordem mecânica, biológica ou estrutural que impedissem o uso corpóreo do bem corpóreo. Sucede que a profunda evolução das relações negociais na sociedade da informação e a consequente desmaterialização de grande parte do patrimônio contemporâneo exigem uma releitura funcional do conceito. O vício que contamina a

prestação contratual pode se manifestar por meio de disfunções jurídicas e financeiras muito mais graves do que uma avaria física na estrutura (Gomes, 2022; Pereira, 2024).

O texto do artigo 441 do Código Civil estatui que a coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos que a tornem imprópria ao uso ou lhe diminuam o valor. Uma exegese puramente literal e apegada ao passado desse comando normativo não mais se sustenta diante das exigências de justiça comutativa da atualidade. A utilidade real de um bem imóvel e a formação de seu exato valor de mercado acham-se indissociavelmente atreladas à sua integridade jurídica e à ausência de ônus financeiros ocultos. O vício capaz de gerar a desvalorização ou a imprestabilidade funcional da coisa pode perfeitamente residir em um severo passivo financeiro camuflado (Tartuce, 2025; Diniz, 2025).

A interpretação teleológica do microssistema dos vícios ocultos permite expandir o conceito tradicional para abrigar as anomalias de natureza eminentemente jurídica e econômica que produzam idêntico resultado prático. Um imóvel inserido em regime condominial que traga consigo uma expressiva dívida pretérita sofre uma depreciação econômica imediata, real e mensurável no comércio jurídico. O adquirente desembolsou valores por um patrimônio livre de restrições e acabou por receber uma utilidade gravemente diminuída pela presença do encargo condominial preexistente. A equivalência material das prestações, cerne dos contratos comutativos, resta violada pela conduta do alienante (Farias; Rosenvald, 2025; Miragem, 2024).

De fato, o comando legal contido na codificação civil deixa evidente que o escopo da norma é proteger a integridade da utilidade e do valor econômico do objeto que foi transacionado onerosa e bilateralmente: “Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor” (Brasil, 2002).

A doutrina civilista de vanguarda sustenta com acerto que o conceito de vício deve ser compreendido de forma ampla, englobando toda e qualquer situação patológica que frustre a destinação econômica legítima do bem. A existência de uma dívida condominial oculta e dotada de sequela real ataca frontalmente a estabilidade jurídica e o gozo sossegado da propriedade adquirida. Essa constante e real ameaça de sofrer atos de constrição patrimonial retira do imóvel a sua destinação precípua de servir como espaço de moradia pacífica e investimento estável. O defeito jurídico atinge o coração da funcionalidade econômica do contrato celebrado entre as partes (Gonçalves, 2025; Venosa, 2025).

O princípio da boa-fé objetiva atua como um padrão ético de conduta imperativo, vinculando os sujeitos contratuais ao longo de toda a relação, desde a fase pré-contratual até a execução. O dever de informação, corolário imediato desse preceito, comanda que o vendedor decline todas as circunstâncias relevantes capazes de influenciar a formação da vontade do comprador. A ocultação deliberada de um débito condominial de grande monta configura uma violação positiva do contrato, materializando um autêntico vício de informação que contamina o objeto. A deslealdade do alienante repercute diretamente na qualidade intrínseca do patrimônio transferido (Gagliano; Pamplona Filho, 2023; Nery Junior; Nery, 2025).

O enquadramento da dívida oculta como vício redibitório ampara-se na premente necessidade de conferir máxima efetividade ao princípio da garantia que serve de alicerce à teoria dos defeitos ocultos. O alienante responde de forma objetiva pela qualidade, regularidade e segurança da coisa que transfere onerosamente a terceiro, independentemente da verificação de culpa. Ao entregar um imóvel umbilicalmente atrelado a um passivo condominial preexistente e omitido, o vendedor descumpre a garantia implícita de desembaraço do bem. A responsabilidade decorre do risco inerente à atividade de disposição e circulação patrimonial (Gomes, 2022; Venosa, 2025).

A diminuição substancial do valor do bem, requisito exigido pelo legislador civil para a

configuração do vício redibitório, desenha-se de forma nítida na eclosão do passivo oculto. No mercado imobiliário corrente, o preço de qualquer unidade habitacional é severamente depreciado pela constatação de pendências financeiras perante a administração do condomínio. Se o adquirente detivesse o conhecimento prévio da real situação financeira do imóvel, teria exigido um abatimento proporcional expressivo ou simplesmente declinado do negócio. A omissão dolosa garantiu ao vendedor um lucro indevido calcado em uma falsa premissa de regularidade (Martins-Costa, 2021; Miragem, 2024).

Nesse contexto, a cláusula contratual que assevera a inexistência de quaisquer débitos anteriores atua como um potente mecanismo de reforço do caráter oculto do vício. O comprador, respaldado pela declaração solene e formal inserida no instrumento pelas partes, vê-se dispensado de proceder a investigações extraordinárias que superem a diligência comum. A presença dessa estipulação contratual fraudulenta chancela o desconhecimento do defeito jurídico, impedindo que o adquirente identifique o passivo antes da efetiva tradição da coisa. A conduta do alienante sela a ocultação do vício e qualifica o inadimplemento (Pereira, 2024; Diniz, 2025).

A ampliação conceitual do vício redibitório para abarcar os defeitos de ordem jurídica harmoniza-se perfeitamente com os rumos do direito contemporâneo e da moderna dogmática contratual. A situação jurídica e fiscal do bem passou a integrar as suas qualidades essenciais, revelando-se impossível cindir a utilidade física da regularidade jurídica do objeto. Um apartamento que se encontra na iminência de ser constrito por débitos do passado ostenta uma patologia tão grave quanto uma severa infiltração estrutural. Ambas as anomalias conspiram contra a fruição pacífica do patrimônio pelo comprador (Tartuce, 2025; Gagliano; Pamplona Filho, 2023).

A teoria da base do negócio jurídico confere sustentáculo a essa vertente interpretativa ao demonstrar que os contratos são celebrados sob o pressuposto de certas circunstâncias implícitas. A higidez financeira e a ausência de dívidas acumuladas perante o

condomínio formam a premissa elementar para a fixação do preço em qualquer transação imobiliária. A eclosão posterior do passivo destrói por completo essa base objetiva, convertendo o liame contratual em instrumento de enriquecimento ilícito do vendedor. O direito civil contemporâneo não pode tolerar a sobrevivência dessa distorção material (Farias; Rosendal, 2025; Nery Junior; Nery, 2025).

A hermenêutica extensiva das normas do Código Civil responde ao mandamento constitucional de buscar o equilíbrio real e a solidariedade nas relações de cunho privado. A evidente vulnerabilidade do adquirente frente a omissões graves e planejadas no mercado imobiliário legitima uma postura mais ativa e sintonizada com os valores éticos do sistema. A manutenção do conceito de vício restrito a aspectos biológicos ou mecânicos constitui um reducionismo histórico que esvazia a utilidade social do instituto. O direito deve se revelar capaz de acompanhar a sofisticação das fraudes contratuais (Gomes, 2022; Gonçalves, 2025).

A distinção clássica entre a evicção e os vícios redibitórios ganha novos contornos quando revisitada sob a lente da funcionalização dos institutos contratuais privados. Enquanto a evicção demanda a perda da propriedade ou da posse por força de sentença judicial calcada em direito alheio preexistente, o vício redibitório foca no defeito contemporâneo à tradição. A dívida condominial oculta atua como uma patologia intrínseca que desvaloriza o imóvel e sabota sua utilidade desde o nascimento do negócio. O enquadramento na teoria dos vícios redibitórios revela-se dotado de maior precisão técnica (Chalhub, 2023; Martins-Costa, 2021).

Dessa forma, a admissão do passivo condominial como vício redibitório confere ao sistema de direito privado uma coerência interna indispensável para a manutenção da segurança econômica. Assegura-se que o alienante não possa se desvincular do liame negocial deixando um rastro de destruição financeira ocultada que aniquile o proveito do comprador de boa-fé. A reconfiguração conceitual do artigo 441 do Código Civil apresenta-se

como um imperativo ético, pavimentando o acesso do adquirente lesado às vias processuais adequadas de tutela imediata (Venosa, 2025; Tartuce, 2025).

4 O CONFRONTO ENTRE A AÇÃO DE REGRESSO E AS AÇÕES EDILÍCIAS: EFICÁCIA JURÍDICA E REFLEXOS PROCESSUAIS

A definição exata da estratégia processual destinada a salvaguardar os direitos do adquirente colhido de surpresa por dívidas condominiais ocultas constitui o ponto fulcral do presente estudo. A solução tradicionalmente sugerida pela praxe forense e pela doutrina menos afeita às inovações da hermenêutica resume-se ao ajuizamento de uma ação regressiva contra o alienante devedor. Essa via processual clássica compele o comprador a desembolsar previamente elevadas quantias para saldar o passivo e evitar a penhora, para só então iniciar a busca pelo ressarcimento. Esse itinerário impõe à vítima do ilícito um pesado, injusto e desarrazoado sacrifício de liquidez (Assis, 2024; Nery Junior; Nery, 2025).

O confinamento do adquirente ao manejo exclusivo da ação de regresso transfere por completo o risco da insolvência do vendedor para as costas do contratante de boa-fé. O comprador, após haver adimplido o preço integral ajustado pelo imóvel, vê-se forçado a desfalcar ainda mais seu orçamento pessoal para saldar obrigações alheias, ingressando em nova contenda judicial. Se o alienante houver dilapidado seu patrimônio ou desaparecido no curso da lide, o comprador absorverá em definitivo o prejuízo material crasso. Essa dinâmica perpetua a injustiça contratual e premia o comportamento desleal do vendedor (Gagliano; Pamplona Filho, 2023; Farias; Rosenvald, 2025).

Em contraposição à manifesta insuficiência do direito de regresso, a qualificação jurídica do problema como autêntico vício redibitório descortina os caminhos para a utilização imediata das ações edilícias. O adquirente passa a dispor de duas opções processuais distintas, autônomas e dotadas de elevada eficácia prática no plano processual: a ação redibitória e a ação quanti minoris. Essas demandas não exigem a prévia quitação do débito condominial

pelo comprador como condição para o seu regular exercício, alterando a dinâmica de proteção patrimonial entre os sujeitos do negócio (Assis, 2024; Chalhub, 2023).

A ação redibitória colima a resolução integral do contrato de compra e venda imobiliária celebrado, restituindo os contratantes ao exato estado em que se encontravam antes da avença. Caso o adquirente comprove em juízo que a magnitude do passivo condominial ocultado pelo vendedor desnatura o interesse na manutenção do bem, poderá enjeitá-lo. O alienante será judicialmente compelido a restituir o preço integral recebido, devidamente atualizado, respondendo ainda pelas despesas contratuais e perdas e danos decorrentes do comportamento omissivo fraudulento praticado (Gomes, 2022; Pereira, 2024).

Por sua vez, a ação quanti minoris, também denominada ação estimatória, apresenta-se como uma ferramenta processual vocacionada à conservação do negócio jurídico por meio do abatimento do preço. Caso o comprador manifeste o interesse em preservar a propriedade do imóvel, apesar do passivo financeiro descoberto, poderá pleitear a redução proporcional do valor pago. Essa técnica processual restabelece o equilíbrio econômico do sinalagma, permitindo que o adquirente retenha ou recupere a fração correspondente da quantia para saldar a dívida perante o condomínio (Tartuce, 2025; Diniz, 2025).

As consequências práticas da aplicação das ações edilícias revelam-se consideravelmente mais justas e condizentes com a proteção do contratante vulnerável do que a tradicional e morosa via do regresso. A possibilidade de pleitear em sede de tutela provisória a suspensão do pagamento de parcelas vincendas do preço ou o depósito judicial confere ao comprador imediata segurança. O adquirente deixa de figurar como mero sujeito passivo coagido a pagar dívidas alheias e assume o protagonismo na busca pelo reequilíbrio da avença (Gonçalves, 2025; Venosa, 2025).

A força imperativa do sistema edilício impõe consequências imediatas à estabilidade do vínculo contratual, conforme se extrai do magistério doutrinário que delimita com precisão o

alcance das opções processuais postas à disposição do contratante prejudicado:

O legislador civil conferiu ao adquirente uma opção discricionária e soberana entre enjeitar a coisa defeituosa ou pleitear o abatimento do preço, operando-se a correção do desequilíbrio na raiz do negócio jurídico. E nesse sentido há uma predica de injustiça (Farias; Rosenvald, 2025).

Contudo, a utilização das ferramentas edilícias exige do operador do direito uma atenção detida no tocante aos prazos decadenciais peremptórios fixados pelo legislador civil para o instituto. O artigo 445 do Código Civil fixa o prazo decadencial estrito de um ano para que o adquirente de bens imóveis possa exercer o direito de redibir ou postular o abatimento proporcional. A contagem fluirá a partir da data da efetiva tradição do bem, circunstância que impõe ao comprador lesado uma postura ativa e uma pronta reação judicial logo após a imissão na posse (Nery Junior; Nery, 2025; Diniz, 2025).

Buscando atenuar o extremo rigor do prazo anual contado de forma cega a partir da tradição, a própria codificação civil introduziu uma importante cláusula de salvaguarda no parágrafo primeiro do artigo 445. Quando o vício oculto, por sua própria natureza, só puder ser conhecido em momento posterior, o prazo decadencial anual terá sua fluência iniciada apenas a partir da ciência inequívoca do defeito. Essa previsão legal é de vital importância para a hipótese da dívida condominial oculta, visto que o passivo frequentemente só se revela meses após a entrega das chaves (Tartuce, 2025; Gonçalves, 2025).

A exegese pretoriana necessita consolidar o entendimento de que o termo inicial da decadência, nas hipóteses de despesas condominiais ocultadas, deve coincidir com o momento da primeira notificação formal de cobrança. É nesse exato instante que cessa por completo o estado de desconhecimento do comprador e se materializa a violação ao direito de propriedade livre de embaraços retroativos. A fixação desse marco inicial confere um prazo razoável e humano para que o adquirente possa constituir patrono e ajuizar a demanda

edilícia adequada (Gomes, 2022; Pereira, 2024).

A opção definitiva entre a ação redibitória e a ação estimatória submete-se ao critério exclusivo de conveniência do adquirente, que mensurará os impactos do passivo em sua economia familiar. A doutrina pondera que o princípio da conservação dos contratos deve atuar como vetor interpretativo, mas sem aniquilar a liberdade de escolha da vítima da deslealdade da outra parte. Se a magnitude do débito condominial inviabilizar a subsistência do planejamento orçamentário delineado, a extinção do vínculo negocial por meio da redibição desponta como solução impositiva (Martins-Costa, 2021; Miragem, 2024).

A conduta dolosa do alienante que omite o débito e insere cláusula fraudulenta no contrato atrai de forma inexorável a incidência da severa penalidade prevista na parte final do artigo 443 do Código Civil. O legislador determinou com clareza que o alienante que conhecia o vício restituirá o que recebeu acrescido de perdas e danos, além das despesas ordinárias do ajuste celebrado. Essa imposição legal confere um importante caráter punitivo e pedagógico à demanda edilícia, desestimulando a ocultação de passivos e indenizando os danos extrapatrimoniais (Assis, 2024; Venosa, 2025).

A pacificação dos conflitos no âmbito do direito imobiliário reclama a consolidação de vias processuais que solucionem a quizila na sua origem obrigacional, obstando a proliferação de demandas. A ação regressiva prolonga desnecessariamente o litígio no tempo e multiplica os atos processuais, enquanto as ações edilícias equacionam a imperfeição da prestação diretamente entre os sujeitos da compra e venda. O provimento jurisdicional de natureza edilícia atinge o cerne do desequilíbrio, promovendo uma composição social consideravelmente mais rápida e justa (Chalhub, 2023; Nery Junior; Nery, 2025).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

pesquisa revela o verdadeiro drama enfrentado pelo comprador de boa-fé quando se depara com um passivo condominial omitido. Pela força da obrigação *propter rem* prevista no

artigo 1.345 do Código Civil, essa dívida oculta persegue implacavelmente o imóvel. Isso coloca o novo proprietário em uma situação de extrema vulnerabilidade e desvantagem econômica no mercado. Ele se vê encurralado pelo risco iminente de sofrer uma execução forçada e perder a própria moradia. Essa dura realidade desfaz a justa expectativa de usufruir de um bem perfeitamente livre de embaraços e quebra totalmente seu planejamento familiar.

O estudo demonstra que a tradicional ação de regresso recomendada pela praxe forense é um caminho doloroso e ineficaz. Essa via processual clássica compele a vítima a esvaziar sua liquidez financeira para adimplir previamente um débito alheio. Só depois de pagar é que o adquirente pode tentar buscar um ressarcimento que se mostra incerto contra o vendedor. Essa dinâmica cruel transfere todo o risco de uma possível insolvência ou desaparecimento do alienante para as costas do comprador lesado. Tolerar essa resposta do sistema significa perpetuar uma injustiça material e premiar o comportamento desleal.

Fica evidente a necessidade urgente de uma releitura funcional da teoria dos vícios redibitórios contida no artigo 441 do Código Civil. O direito contemporâneo não pode ficar preso a uma visão puramente física que só enxerga defeitos materiais na estrutura. Um passivo financeiro severo e camuflado afeta diretamente a integridade jurídica e a destinação econômica do imóvel. A presença desse encargo oculto desvaloriza imediatamente o patrimônio e diminui de forma substancial a utilidade real recebida. O defeito jurídico, portanto, fere gravemente o coração do equilíbrio contratual.

Ao enquadrar a dívida condominial oculta como um vício redibitório, o ordenamento abre as portas para a proteção imediata das ações edilícias. Essas ferramentas mudam o jogo ao dispensar o comprador de realizar o pagamento prévio do débito acumulado. O adquirente lesado ganha a autonomia de escolher entre duas opções processuais muito mais céleres e eficientes. Ele pode pleitear a ação redibitória para rescindir o contrato e reaver o valor pago devidamente corrigido. Ou pode optar pela ação *quantum minoris* para conservar o negócio,

retendo a quantia proporcional para saldar a pendência.

Para que essa tutela seja humana e justa, a contagem do prazo decadencial do artigo 445 exige sensibilidade do julgador. Embora a lei cite a tradição do bem, a natureza oculta do débito impõe que o prazo só flua da ciência inequívoca. O marco inicial mais razoável deve coincidir estritamente com a primeira notificação formal de cobrança feita pelo condomínio. Além disso, a conduta omissiva do alienante atrai a aplicação severa da responsabilidade prevista na parte final do artigo 443. Isso garante ao comprador a restituição do preço acrescida de perdas e danos pelo ato fraudulento.

Assim sendo, a admissão do passivo oculto como vício redibitório traz coerência interna e segurança econômica ao direito privado. Essa mudança teórica impede que o vendedor desleal transfira seus prejuízos e aniquile o sossego de quem agiu de boa-fé. Em vez de prolongar disputas com ações regressivas lentas, as ações edilícias resolvem o desequilíbrio diretamente na raiz obrigacional. Dessa forma, prestigia-se a função social do contrato e os deveres anexos de informação e transparência. Consolida-se, assim, uma resposta hermenêutica justa, protegendo o cidadão e a ética no mercado.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 22. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, Vol. 3: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 21. ed. Salvador: JusPodivm, 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**, Volume 4: Contratos. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, Volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2025.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado: Critérios para a sua Aplicação**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 9. ed. São Paulo: Forense, 2024.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 23. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, Vol. III: Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

SEVERINO, Antonio Joaquim. **Metodologia do Trabalho Científico**. 24. ed. rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos**. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2025.

^[1] Acadêmico(a) do Curso de Direito da Faculdade Boas Novas – FBN, e-mail: sandra.20220253@aluno.fbnovas.edu.br

^[2] Doutor em Sociedade e cultura pela Universidade Federal do Amazonas. Mestre em Ciências das Religiões pela Faculdade Unidade de Vitória. Possui graduação em Teologia pelo Instituto Bíblico das Assembleias de Deus. (IBAD), e pela Universidade Metodista de São Paulo . Licenciado em Pedagogia, Bacharel em Direito. Pós-Graduado em Metodologia do Ensino Superior. Atualmente é professor nos cursos de Administração, Direito e Pedagogia, Jornalismo, Ciência teológicas da Faculdade Boas Novas. Atua também como professor de Ensino Religioso, e filosofia no Ensino médio. Capelão evangélico da Marinha do Brasil. E-mail: fanuel.santos@fbnovas.edu.br