



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO
PÓS GRADUAÇÃO – DIREITO IMOBILIÁRIO**

**MATHEUS TEIXEIRA NOGUEIRA
FÁBIO DE SOUSA CAMPOS**

**CESSÃO DE CRÉDITO CONDOMINIAL:
Análise da natureza jurídica da obrigação e a decisão do Superior Tribunal de Justiça
quanto a sua manutenção**

**FORTALEZA
2021**

MATHEUS TEIXEIRA NOGUEIRA
FÁBIO DE SOUSA CAMPOS

Cessão de Crédito Condominial:

Análise da natureza jurídica da obrigação e a decisão do Superior Tribunal de Justiça quanto a sua manutenção

Artigo TCC apresentado ao curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário do Centro Universitário Fametro – UNIFAMETRO – como requisito para a obtenção da especialização, sob a orientação do prof^o. Thales Pontes Batista.

FORTALEZA

2021

MATHEUS TEIXEIRA NOGUEIRA
FÁBIO DE SOUSA CAMPOS

Cessão de Crédito Condominial:

Análise da natureza jurídica da obrigação e a decisão do Superior Tribunal de Justiça quanto a sua manutenção

Artigo TCC apresentada no dia 10 de julho de 2021 como requisito para a obtenção da especialização em Direito Imobiliário do Centro Universitário Fametro – FAMETRO – tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Thales Pontes Batista
Orientador – Centro Universitário Fametro

Prof. Marcela de Almeida Pinheiro
Membro - Centro Universitário Fametro

Prof. Veronica Brito Dourado Castelo Branco
Membro - Centro Universitário Fametro

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento do presente artigo contou com a ajuda de diversas pessoas, de forma direta ou indireta, dentre as quais agradecemos:

Aos nossos amigos e colegas de trabalho pelo apoio incontestável e os conselhos direcionados para feitura do artigo.

Aos nossos pais, que sempre incentivaram a cada momento e nos proporcionaram o início na vida estudantil.

Aos companheiros da advocacia e professores do curso da Unifametro que acompanharam pontualmente, dando todo o auxílio necessário, sendo os seus ensinamentos decisivos para que pudéssemos hoje estar concluindo este trabalho.

Se o dinheiro for a sua esperança de independência, você jamais a terá. A única segurança verdadeira consiste numa reserva de sabedoria, de experiência e de competência.

Henry Ford

CESSÃO DE CRÉDITO CONDOMINIAL: análise da natureza jurídica da obrigação e a decisão do Superior Tribunal de Justiça quanto a sua manutenção

Matheus Teixeira Nogueira

Fábio de Sousa Campos

RESUMO

A cessão de crédito condominial vem sendo bastante utilizada por condomínios como meio de angariar fundos para seu custeio, sendo objeto de grandes discussões quanto a sua viabilidade bem como um tema atual abordado em recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que se manifestou quanto a manutenção de sua natureza. Desta maneira, é questionado: o que é a cessão de crédito? Qual a viabilidade da cessão de crédito em Condomínio? Qual o impacto social? Qual implicação da decisão do STJ? Neste sentido, estuda-se o conceito da cessão bem como a implicação das decisões sobre o tema. A crítica é derivativa da jurisprudência e sua relevância social, seja na manutenção da inadimplência ou como forma de garantir o crédito. Como metodologia o estudo utilizado foi o descritivo e analítico, com base na pesquisa em normas, doutrinas e jurisprudências. Conclui-se, portanto, que as decisões garantirão maior segurança ao investidor de créditos condominiais, fomentando assim a circulação de crédito, bem como gerando o bem-estar social em decorrência da utilização destes recursos para manutenção das despesas condominiais.

Palavras-chave: Cessão de Crédito. Condomínio. Inadimplência. Taxa Condominial.

ABSTRACT

The assignment of condominium credit has been widely used by condominiums as a means of raising funds for its financing, being the object of great discussions regarding its viability as well as a current issue addressed in recent decisions of the Superior Court of Justice (STJ) which expressed its opinion in the maintenance of its nature. Thus, the question is: what is credit assignment? What is the feasibility of credit assignment in a condominium? What is the social impact? What are the implications of our STJ decision? In this sense, the concept of assignment is studied as well as the implications of decisions on the subject. Criticism is derived from jurisprudence and their social relevance, whether in the maintenance of default or as a way to guarantee credit. As a methodology, the study used was descriptive and analytical, based on research on norms, doctrines and jurisprudence. It is concluded, therefore, that the decisions will guarantee greater security to the investor of condominium credits, thus promoting the circulation of credit, as well as generating social well-being as a result of the use of these resources to maintain condominium expenses.

Key words: Credit Assignment. Condominium. Default. Condominium Fee.

INTRODUÇÃO

A cessão de crédito condominial vem sendo bastante utilizada como meio de captação de recursos por condomínios, tendo em vista o alto índice de inadimplência que alguns condomínios se deparam. Com a cessão deste crédito, surge-se o questionamento quanto a manutenção de uma de suas características mais importantes e que garante sua liquidez, qual seja, a natureza *propter rem*.

Nesse sentido, com a decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por sua terceira turma, o ordenamento jurídico passou a ter certo parâmetro quanto a viabilidade da aquisição deste passivo, seja como forma de fomentar a economia com o crédito, seja como forma de obter lucro através da compra deste passivo, sendo a decisão um marco garantidor de certa segurança quanto a viabilidade do crédito.

O presente artigo tem por objetivo geral, realizar um estudo dos institutos da cessão de crédito, dando destaque às suas características, que terão maior influência no tema principal deste trabalho, o qual consiste em demonstrar a possibilidade de se realizar a cessão de crédito das taxas condominiais e como a decisão do STJ afeta sua viabilidade e os efeitos da mesma.

Quanto aos aspectos metodológicos, estes decorrem de um estudo analítico descritivo, mediado pela pesquisa bibliográfica, jurisprudencial, doutrinária e normativa. Sendo o estudo através de artigos, publicações, decisões, lei e a internet. Com uma abordagem qualitativa busca-se o aprofundamento do tema exposto a partir da análise do ordenamento jurídico.

A problemática a ser analisada, será quanto, além da possibilidade de se realizar a transferência dos citados créditos, à forma que deverá ser efetuada, às condições e garantias que acompanhariam a cessão, os requisitos e pressupostos para a efetuação válida e eficaz da transferência de titularidade dos créditos em conformidade do disposto na lei, na doutrina e na jurisprudência.

Essa medida trará enormes benefícios à manutenção da vida equilibrada entre condôminos, evitando possíveis conflitos que atingiram não só a estrutura do condomínio, como a da sociedade na sua totalidade, bem como a importância trazida pelas decisões de nossos tribunais quanto ao tema.

Portanto, o ponto chave deste artigo, é a busca através da análise e discussão sobre o tema, de forma a chegar em um entendimento uniforme. Assim, por se tratar de um tema moderno, com decisão recente, não se encontra vasta bibliografia e materiais que executem uma

conclusão satisfatória sobre o caso, deixando base para reflexões. Desse modo, demonstra também a imensa relevância do assunto no contexto atual dos condomínios e sua administração de inadimplência, além da necessidade de abordarmos sobre esse tema de interesse social.

1 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CESSÃO DE CRÉDITO

O direito brasileiro sofreu forte influência do direito alemão, no sentido de que, em razão da transmissão, o cessionário exerce direito próprio. Diferentemente do que ocorria no direito romano, no qual o vínculo entre credor e devedor era de natureza personalíssima, prevalecendo o princípio da intransmissibilidade das obrigações.

No Brasil a matéria da cessão de crédito está prevista no Código Civil, no Título II que trata da transmissão das obrigações, disciplinada em seus arts. 286 a 298.

A cessão de crédito pode ser definida como um contrato pelo qual o credor possuidor de um crédito, o transmite a um terceiro, na sua totalidade ou parcialmente, sem necessidade de haver o consentimento do devedor. Na doutrina, a cessão de crédito é instituto de grande importância no direito moderno das obrigações, porque a substituição do credor dá-se diretamente, independente da cooperação do devedor.

Nesse sentido, Silvio Rodrigues destaca que “esta espécie de cessão encontra justificativa no fato de o crédito se apresentar como um bem de caráter patrimonial e capaz, portanto de ser negociado”.

Assim, na cessão de crédito a sucessão se dá no polo ativo, pelo fato de ser um valor encontrado no patrimônio do credor, devendo serem observados os requisitos e elementos indispensáveis para sua validade e existência.

1.1 PARTES E OBJETO NA CESSÃO DE CRÉDITO

São partes que intervêm na formação da cessão de crédito: o cedente, titular do crédito que deverá ter plena capacidade para cedê-lo; e o cessionário, sucessor na relação que deverá ter legitimação para adquirir o crédito. O cedido (devedor), responsável pelo cumprimento da obrigação, não intervém a formação da cessão de crédito, mas tem influência na produção de seus efeitos.

Ademais, todos os direitos de crédito, futuro ou litigiosos podem, total ou parcialmente, serem objeto de cessão. Ainda que estejam vencidos ou por vencer, ter como

fundamento jurídico ou contrato, um testamento ou um preceito legal, e que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravado por penhora ou usufruto.

No entanto, será vedada a transmissibilidade em decorrência da própria natureza da obrigação, pela lei, ou por convenção entre as partes (art. 286, Código Civil). Assim como, no caso de objeto não idôneo, onde haverá a nulidade da cessão.

1.2 REQUISITOS E FORMALIDADES NA CESSÃO DE CRÉDITO

A cessão de crédito, por se tratar de negócio jurídico, além dos requisitos específicos aplicáveis a espécie, presente no Código Civil, depende também dos requisitos do art. 104, vide:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:
I – agente capaz;
II – objeto ilícito, possível, determinado ou determinável;
III – forma prescrita ou não defesa em lei.

A celebração da cessão do crédito não exige forma especial como requisito de sua validade, vigorando o princípio da liberdade de forma. Pode ser feita verbalmente ou por escrito, mediante instrumento público ou particular. Porém, quando realizada verbalmente ou por instrumento particular, não terá eficácia plena em relação a terceiros.

A realização do negócio jurídico por instrumento público ou particular revestido das formalidades do art. 654 § 1º inscrito no Registro Público, garante maior segurança quanto à produção dos efeitos com relação a terceiros. Tal seguridade é decorrente das formalidades imposta pelo legislador, quando estabelece a necessidade da indicação do lugar com a qualificação das partes, contendo a data e objetivo da outorga, com o extensão e limites dos poderes que serão conferidos.

Assim, presente as formalidades, o negócio jurídico passa a ser revestido de maior caução, representando produção de efeitos a terceiros, na forma de que as partes se beneficiarão pela maior segurança jurídica na formalização do negócio.

Por sua vez, o contrato de cessão de crédito é consensual, isso quer dizer que fica dispensada a entrega da coisa, não é necessário a entrega do documento para sua perfeição, bastando a manifestação da vontade das partes. Trata-se de cessão de direito imaterial, representado por título.

1.3 NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR

Face ao devedor, a cessão do crédito terá eficácia, se lhe for notificada. É indispensável para que possa conhecer seu novo credor, bem como, para que ele possa fazer eventual oposição à cessão, conforme art. 290 abaixo transcrito:

Art. 290. A cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.

A notificação não é fator para a existência e realização do negócio jurídico (cessão), mas apenas para sua eficácia perante o devedor. Poderá ser realizada tanto pelo cedente quanto pelo cessionário pela via judicial ou extrajudicial. Além disso, não há prazo estabelecido em lei para realização da notificação. O devedor, não notificado, que efetuar o pagamento ao seu credor original, libera-se de sua obrigação. Se for notificado, e pagar ao cedente não ficará liberado da obrigação, conforme dispõe o art. 292 do Código Civil.

Conclui-se que o devedor não interfere e tampouco participa do negócio jurídico, que será perfeito e válido por depender única e exclusivamente para sua realização, da vontade do credor e do cessionário. No entanto, ao ser notificado, o devedor poderá opor exceções e desfazer o negócio.

1.4 CASOS IMPEDITIVOS DA CESSÃO

Existem situações em que o direito de cessão de crédito do cedente é impedido. São os casos em que a natureza da obrigação, a lei, ou o acordo com o devedor obstam a cessão, bem como, nos casos em que o devedor opõe exceções a ela, conforme exposto no art. 294 do Código Civil:

Art. 294. O devedor pode opor ao cessionário as exceções que lhe competirem, bem como as que, no momento em que veio a ter conhecimento da cessão, tinha contra o cedente.

Quando estiver presente um dos casos de impedimento da cessão, esta não terá validade tanto em relação às partes como a terceiros. O impedimento da cessão decorrente da natureza da obrigação relaciona-se com os créditos que, por sua natureza, são inalienáveis.

As obrigações personalíssimas não podem ser objeto da cessão. Não são cedíveis os créditos alimentícios ou decorrentes de constituição de renda. Alguns autores também consideram que não podem ser objeto da cessão os créditos acessórios (garantias, juros, multas), sem a transferência do principal; ou quando não for possível fazer a prestação ao cessionário sem a alteração do seu conteúdo.

Os impedidos por força de lei são aqueles créditos que não podem ser objeto da cessão em razão da previsão legal que a impede. São os casos do crédito penhorado (art. 298, Código Civil), e os que, por força do art. 497 geram nulidade à cessão se forem cedidos. Neste último caso, a lei impede determinadas pessoas de adquirirem bens de outras pessoas. São as regras que se aplicam à cessão, embora ligados à compra e venda.

Os impedimentos oponíveis por exceção do devedor são aqueles que este poderá opor quando houver eventuais fatos modificativos, extintivos ou impeditivos do exercício de crédito transmitido ao cessionário. Essas exceções poderão ser realizadas contra o cedente, ou contra o cessionário, no momento em que o devedor tiver conhecimento da cessão através da notificação ou outro meio (art. 294, Código Civil). Poderá também o cedido alegar o descumprimento do disposto do art. 104 do Código Civil, ou uma das hipóteses do art. 166, abaixo transcrito:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:
I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
II – for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;
III – o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
IV – não revestir a forma prescrita em lei;
V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
VI – tiver por objeto fraudar lei imperativa;
VII – a lei taxativamente o declarar não nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Importante salientar que a lei não fixa prazo para a oposição de exceção, mas deve o cedido fazê-lo tão logo tenha conhecimento da cessão, sob pena de perder o direito. Ainda, o contrato entre o credor e devedor, para evitar a cessão, deverá ter expressamente cláusula proibitiva, se não houver, não produzirá efeitos quando oposta exceção do devedor perante terceiro de boa-fé.

1.5 EFEITOS, DIREITOS E GARANTIAS DA CESSÃO

A cessão do crédito produzirá efeitos quanto ao cessionário, que poderá exercer direitos iguais ao do cedente, visto que o crédito cedido se transfere como um todo, não ocorrendo modificações, pela simples troca de sujeitos na relação. Também produzirá efeitos com relação ao cedente, que assumirá responsabilidades sobre a existência do crédito e até pela solvência do devedor, se estabelecido em contrato.

O cessionário, com a transmissão pelo cedente dos direitos de crédito, passa a exercer direitos próprios, nos termos em que fazia o cedente, podendo adotar todas as medidas preventivas e assecuratórias de seus direitos. Assim, o crédito transfere-se com todas as suas vantagens e riscos. Exerce direitos iguais ao que o cedente possuía, não podendo agravar a situação do devedor cedido.

Nesse sentido, o art. 293 preceitua que “independentemente do conhecimento da cessão pelo devedor, pode o cessionário exercer os atos conservatórios do direito cedido”. O cessionário inclusive possui legitimidade para exigir judicialmente o recebimento do crédito assim que este se torne exigível (vencido), através da propositura de uma ação, respeitada as regras processuais.

Quanto a responsabilidade do cedente, via de regra, é *pro soluto*, ou seja, responsabiliza-se pela existência do crédito ao tempo da cessão. Logo, a responsabilidade não se limita a existência do crédito contra o devedor. Abarca a titularidade do crédito na pessoa do cedente, a sua qualidade civil e ainda a isenção de vícios do crédito, conforme art. 295:

Art. 295. Na cessão por título oneroso, o cedente, ainda que não se responsabilize, fica responsável ao cessionário pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu; a mesma responsabilidade lhe cabe nas cessões por título gratuito, se tiver procedido de má-fé.

Haverá, portanto, cessão de crédito *pro soluto* quando o cedente não tiver qualquer responsabilidade sobre o cumprimento da obrigação pelo cedido, apenas pela sua existência, e será *pro solvendo* quando o cedente tiver responsabilidade pelo pagamento do crédito, devendo ser expresso no instrumento, conforme estipula o art. 296 do Código Civil.

Nessa esteira, o cedente terá responsabilidade pela solvência do devedor se a cessão do crédito for realizada com co-responsabilidade (*pro solvendo*), necessitando o cedente responder pela eventual insolvência do devedor. Neste caso será obrigado a reembolsar o cessionário por eventuais despesas de cobranças.

Esta garantia cessa se agir o cessionário com negligência. Ainda, se o cedente se responsabilizar pela solvência do devedor, somente responderá até a importância que houver

recebido (art. 297) acrescida de juros, tendo que ressarcir também as despesas que o cessionário houver feito com a cobrança.

Nesse sentido, Silvio Rodrigues explica que “no momento em que o cedente garante a solvência do devedor, o negócio deixa ser aleatório, não mais se justificando, por parte do cessionário, um lucro desmerecido, só cabível como remuneração de risco”. No caso de cessões subsequentes, não subsiste essa garantia, salvo estipulação em contrário.

Quanto a abrangência da cessão de crédito, esta contém seus acessórios e garantias, reais ou pessoais oferecidas pelo devedor ou terceiros. O cessionário exerce o direito cedido na mesma extensão que o cedente. No entanto, poderá ser estabelecido, entre as partes, a exclusão das garantias e acessórios da cessão, configurando cessão parcial, devendo constar expressamente no instrumento público.

Após o estudo das principais características da cessão de crédito, com o intuito de se determinar através da análise do instituto em questão, a forma e os requisitos aplicáveis a cessão, passaremos a analisar a legislação e a doutrina aplicadas ao condomínio edilício no que diz respeito a cessão de crédito, meio pelo qual poderá ser realizada a transferência da titularidade das taxas de condomínio.

2. AS DESPESAS CONDOMINIAIS

2.1 CONCEITO

São os gastos realizados para conservação, manutenção, obras ou inovações aprovadas pela assembleia e administração, das partes comuns e dos serviços gerais do Condomínio. Consiste em um dos principais deveres dos condôminos efetuar o pagamento das despesas condominiais na proporção de suas frações ideais, vide art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

Ainda, a Lei n. 4.591/64, que trata a respeito do condomínio edilício, dispõe no art. 12, que “Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio”.

De um modo geral, para que o condomínio possa suportar todos os gastos, tem disponível duas fontes de receitas, que é a arrecadação ordinária, através da taxa condominial, e a arrecadação extraordinária, para custear reformas eventuais ou de caráter iminente.

Nesse sentido, a taxa de condomínio é de âmbito particular, posto que corresponde a uma contraprestação pecuniária dos serviços prestados ou postos à disposição do condômino.

2.2 NATUREZA JURÍDICA

Talvez um dos pontos mais cruciais do presente estudo, pois é de grande importância a determinação da natureza jurídica das taxas condominiais por, justamente, tratar-se de seu objeto principal. As despesas condominiais podem ser classificadas como sendo obrigações *propter rem*, contudo a natureza jurídica dessa obrigação é assunto bastante controvertido na doutrina, em saber se é um direito real ou um direito pessoal.

O direito real tem caráter absoluto e atinge todos, estando sujeito ao princípio da tipicidade. Enquanto no direito pessoal a obrigação é o poder de exigir uma prestação que recai sobre o devedor, a lei pode, para determinar interesses relevantes, impor ou permitir a oponibilidade a terceiro de relações que são, na sua estrutura, de caráter obrigacional. Portanto, existem diferenças entre esses institutos, porém estes muitas vezes se relacionam.

A obrigação real, mais conhecida como *propter rem*, é aquela que sujeita o proprietário de um bem à uma obrigação ligada a esse bem, e qualquer outro que venha a sucedê-lo na titularidade do bem, assumirá as obrigações.

Dessa forma, a pessoa do devedor pode variar de acordo com a relação de propriedade ou posse existente entre o sujeito e a coisa. É uma obrigação mista de direito real e direito pessoal. Nesse sentido, Silvio Rodrigues destaca:

“O devedor está ligado ao vínculo, não em razão de sua vontade, mas em decorrência de sua particular situação em relação a um bem, do qual é proprietário ou possuidor, bem como o abandono da coisa, por parte do devedor, libera a dívida, porque nesta hipótese o devedor despede-se da condição de proprietário ou possuidor”.

As obrigações *propter rem*, em suma, possuem as seguintes características: a) é uma relação obrigacional que se vincula à coisa; b) o nascimento, a transmissão e a extinção seguem o direito real como acessório; c) sua eficácia perante os sucessores singulares do devedor confere estabilidade ao conteúdo.

Neste tipo de obrigação, o devedor responde através do seu patrimônio, sem limite. As despesas condominiais revestem-se das características desse tipo de obrigação, conforme preceitua o art. 1.345 do Código Civil:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Alguns doutrinadores afirmam que a obrigação *propter rem* encontra-se em uma linha tênue entre os direitos reais e os pessoais. Apesar de ser uma decorrência daqueles direitos, pois segue o titular, não obstante tem características de um direito de crédito, vez que há um liame que vincula duas pessoas, isto é, um sujeito ativo e um sujeito passivo, ainda que apenas por um determinado tempo, tendo por objeto uma prestação positiva ou negativa.

Por sua vez, o objeto da obrigação *propter rem* não é o imóvel, mas a prestação pecuniária, além disso, pode haver cessão de débito sem a eminência do credor. A existência do devedor e do credor revela, também, a preponderância dos elementos do direito obrigacional, quando se trata de obrigações *propter rem*, pois a figura do sujeito passivo não está relacionada a qualquer lesão do direito.

Outros autores, como Maria Helena Diniz e Silvio Rodrigues, afirmam que as obrigações *propter rem* devem ser colocadas em uma categoria jurídica autônoma, que não se enquadra no âmbito dos direitos reais, nem se adequa aos direitos obrigacionais, pois participa de ambos.

2.3 FUNÇÃO CONSERVATÓRIA DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM

A natureza *propter rem* das obrigações condominiais desempenha, também, um papel preventivo, evitando que o condômino devedor recorra à alienação do imóvel como meio para dificultar a cobrança de seus débitos. A experiência demonstra que a evasão do devedor, bem como o ocultamento ou a dilapidação de seu patrimônio, estão entre as maiores dificuldades enfrentadas pelos credores para obter a satisfação de seus créditos.

Não fosse pelo caráter *propter rem*, o condômino poderia embaraçar a cobrança das contribuições em atraso, bastando, para tanto, que ele vendesse seu bem e ocultasse o vício na venda.

A alienação traria outro problema para o condomínio, desta vez relacionado à penhora do imóvel do inadimplente. Nesse caso, o imóvel representa um bem de alto valor e razoável liquidez; daí por que é o alvo preferencial dos condomínios no momento da execução da dívida. Portanto, a ausência de responsabilidade do novo proprietário implicaria que seus

bens e, mais especificamente, o imóvel recém adquirido, não poderiam mais ser empregados para o pagamento das dívidas em atraso. Ou seja, a alienação se tornaria um meio fácil para salvaguardar o imóvel, ao privar o condomínio da possibilidade de penhora-lo.

A natureza real atribuída às obrigações condominiais e, mais especificamente, o preceito segundo o qual o novo proprietário responde pelos débitos condominiais em atraso, foi um meio eficaz encontrado pelo legislador e pelos tribunais para evitar que a alienação do imóvel seja utilizada de forma oportunista pelo devedor.

A primeira forma o caráter *propter rem* evita medidas intentadas do inadimplente na escusa em quitar o débito, mantando-se o mesmo após a transferência do imóvel sobre o qual impende a dívida. Nesse caso, a responsabilidade do adquirente evita que o condomínio seja prejudicado pela alienação, na medida em que continuará a ter, na figura do novo proprietário, alguém facilmente localizável e que possui ao menos um bem valioso em seu patrimônio, o próprio imóvel, que pode ser penhorado para o pagamento das dívidas condominiais.

O tratamento rigoroso dispensado ao adquirente de um imóvel pode até parecer injusto. Mas ele é facilmente compreensível na forma que a lei está, na verdade, impondo a ele o dever de verificar, junto à administração do condomínio, a existência de obrigações condominiais não-pagas, antes de adquirir bem. Se não o fizer, assumirá os riscos dessa conduta desidiosa.

A proteção ao condomínio frente à alienação do imóvel foi ainda reforçada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Resolvendo uma das lacunas deixadas pela legislação, a Corte assentou que o antigo proprietário continua a responder pelas dívidas condominiais não pagas, mesmo depois da alienação do imóvel. Esse entendimento foi adotado pela primeira vez no Recurso Especial nº 7.128/SP, de 13 de agosto de 1991, no qual a Terceira Turma decidiu que “ainda na vigência da primitiva redação do parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591/65, a responsabilidade assumida pelo adquirente do bem não significava ficasse exonerado o primitivo proprietário”. A tese foi posteriormente reiterada em diversas decisões daquele Tribunal.

Isso faz com o regime *propter rem* das obrigações condominiais seja um modo extremamente eficaz de proteção ao condomínio: esse mecanismo não apenas neutraliza os efeitos nefastos da alienação do imóvel, como acaba gerando o efeito inverso ao facilitar a cobrança da dívida.

A função conservatória das obrigações *propter rem* também atua preventivamente, vale dizer, antes mesmo da alienação do imóvel. Com efeito, não fosse pela transmissibilidade

do passivo condominial, o condômino devedor poderia vender livremente seu imóvel, sem experimentar, com isso, qualquer revés em razão das dívidas que pesam sobre ele.

A transmissibilidade do passivo condominial ao adquirente contorna esse problema, ao impor uma sanção patrimonial ao condômino no momento da venda do imóvel. O comprador, ciente que terá de arcar com as contribuições em atraso, exigirá, como compensação, um abatimento equivalente no preço do imóvel. Do que resulta que o condômino inadimplente não conseguirá fugir da dívida com a venda do imóvel: ou bem, ele quitará a dívida antes da alienação, ou então experimentará uma idêntica redução do valor que será obtido com a venda. De fato, esse importante mecanismo faz com que o ato de venda do imóvel seja um momento propício ao pagamento das dívidas em atraso.

2.4 DIREITO DE SEQUELA NA OBRIGAÇÃO PROPTER REM

Um elemento distintivo das obrigações condominiais com relações às demais espécies de obrigação diz respeito ao método de determinação do devedor. Em regra, a definição dos polos da relação obrigacional é feita por meio de um critério exclusivamente pessoal. É justamente essa determinação pessoal que é posta em xeque por meio da obrigação *propter rem*. Este conceito se contrapõe à obrigação pessoal porque nele é a coisa que determina o sujeito passivo da obrigação. O caráter *propter rem* atribuído às dívidas condominiais implica, portanto, que esta obrigação dispõe de um método real de determinação do devedor.

É exatamente nesse ponto que podemos apontar uma primeira semelhança entre direitos reais e obrigações *propter rem* condominiais: ambos conferem ao titular um direito de sequela sobre o bem em apreço.

Elencada como característica típica dos direitos reais, a sequela implica que esses direitos aderem à coisa que lhes serve de objeto, acompanhando-a em suas diferentes alterações subjetivas. Assim, pouco importa que o bem tenha sido cedido a terceiros, usurpado ou transferido por sucessivas vezes: o titular do direito real sempre poderá exercer seu poder sobre a coisa esteja ela nas mãos de que for.

Por força do critério real de determinação do devedor, o débito condominial fica atrelado ao bem e, assim, ainda que tenham havido diversas alienações, o credor condominial poderá exigir que o atual proprietário cumpra a prestação devida.

A afinidade entres os conceitos fica ainda mais evidente se tomarmos como referência dos direitos reais de garantia, notadamente, o penhor e a hipoteca. No caso específico

dos direitos reais de garantia, a sequela implica que o “bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação” (art. 1.419 do Código Civil). Assim, o titular do direito real de garantia poderá penhorar a coisa para a satisfação do crédito, mesmo que atual proprietário não seja o indivíduo que a ofereceu em garantia inicialmente.

É bem verdade que, nas obrigações *propter rem* condominiais, o adquirente passa a ser devedor da obrigação, respondendo por ela com todo o seu patrimônio. Já nos direitos reais de garantia, a transmissão do bem não alterará o débito da obrigação: o adquirente não passa a ser devedor da obrigação pelo simples fato de ter se tornado proprietário do bem que lhe serve de garantia. Todavia, ele assumirá a responsabilidade pelo descumprimento da obrigação, visto que seu bem poderá ser penhorado para a satisfação do credor.

A prática revela o quanto essa sutilidade técnica é irrisória. Do lado dos direitos reais de garantia, a única forma do atual proprietário evitar a espoliação é quitando a dívida alheia. Do lado das obrigações condominiais, caso o novo proprietário se recuse a pegar o débito em atraso, o condomínio, no mais das vezes, optará por penhorar o imóvel, por ser este um bem de alto valor e razoável liquidez. O resultado da ópera é exatamente o mesmo em ambos os casos: ou o atual proprietário paga a dívida contraída pelo anterior, ou perderá seu bem em favor do credor.

3. A CESSÃO DE CRÉDITO SOB A ÓTICA DOS TRIBUNAIS

Com o recente julgado do Recurso Especial nº 1.570.452 pelo STJ, a terceira turma teve o entendimento pela manutenção das características das taxas condominiais, como sua natureza *propter rem*, mesmo com a cessão do crédito para terceiro. Conforme diagnóstico da decisão, as taxas condominiais, mesmo quando cedidas à terceiro, ainda possuem suas características, dentre elas a natureza *propter rem*, o que torna bastante atrativo a aquisição deste passivo, pois em última tentativa o imóvel poderá ser penhorado para garantir a dívida.

Tal discussão, quanto a natureza do crédito, foi justamente o cerne do recurso, tendo em vista que o tribunal de origem optou por firmar o entendimento de que o terceiro adquirente do crédito seria um credor comum. Por se tratar de um tema relacionado aos arts. 286 e 287 do Código Civil, onde a Terceira Turma já havia decidido sobre um tema não relacionado a matéria, mas que discutia acerca dos referidos artigos, é que decidiu utilizar o mesmo entendimento para o caso da cessão das cotas condominiais.

No mesmo sentido Cueva (2020), em sua relatoria, reconheceu a repercussão geral advinda da decisão do STF sobre o tema, em que justamente adotou a manutenção da natureza

do crédito no caso do precatório alimentar. Tal decisão do STF, decorrente do Tema nº 361, debruçou justamente na implicação ou não da natureza dos créditos na cessão, sendo objeto do caso a cessão dos precatórios alimentares, onde o STF decidiu justamente que no caso específico a natureza do crédito se mantinha, portanto, seu caráter preferencial.

Conforme exemplificou Cueva (2020), a alteração da natureza do crédito viria como prejuízo aos próprios condomínios, pois estes se valem da cessão como uma forma de angariar recurso financeiro para realização de obras ou custeio de despesas, logo assim como na decisão do STF quanto o crédito alimentar, e a decisão pretérita da Terceira Turma do STJ quanto aos créditos trabalhistas, eles se assemelham ao condominial no sentido de que visam a proteção do credor, motivo este que justificou a aplicação análoga destas teses ao caso da cessão de crédito condominial.

Outro ponto relevante apresentado na decisão, é justamente a cessão do crédito ser realizada através de um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), que além de terem sua regularização por lei, trabalham justamente na coleta de créditos para gerar um lastro com emissão de títulos mobiliários, para assim colocar à disposição de investidores, e com a captação destes recursos e seu reinvestimento, fomentam a atividade econômica, justamente por estarem financiando o crédito e disponibilizando a terceiros para captação de recursos.

Dessa forma, a própria regulação quanto aos FIDC's torna a situação diferenciada, principalmente com relação a legislação infra legal, pois são fundos que movimentam diretamente a relação de crédito, sendo essencial que a transferência do crédito pelo cedente também contemple as características inerentes do crédito de forma inalterada, características essas que fortalecem a relação obrigacional, principalmente quando levamos em conta o crédito condominial, sendo parte fundamental do crédito a característica *propter rem* para sua solvência.

A de salientar também, como apontado pelo relator, os FIDC's utilizam em seus contratos o instituto da cessão de crédito em seus arts. 286 e subsequentes do Código Civil, de forma que adquirem as contas condominiais vencidas e assim se sub-rogam nos direitos do condomínio cedente, garantido assim todas as cominações legais advindas do título. Como bem lembra Cueva (2020) em sua relatoria, quando o legislador pretende modificar a natureza de um crédito, é realizada tal alteração por meio de lei. Para melhor compreensão daquilo que foi abordado, ementa *in verbis*:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CESSÃO DE CRÉDITO. NATUREZA JURÍDICA. PRESERVAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. Tanto a natureza propter rem das dívidas relativas a cotas condominiais quanto as prerrogativas conferidas ao titular desse tipo de crédito decorrem de lei, que leva em conta a situação especial do credor e o interesse prevalecente da coletividade, que necessita obter os recursos necessários para pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis. 3. O Supremo Tribunal Federal, após reconhecer a existência de repercussão geral da matéria atinente à "transmutação da natureza de precatório alimentar em normal em virtude de cessão do direito nele estampado" (Tema nº 361/STF), decidiu que a cessão de crédito não implica a alteração da sua natureza. 4. Ainda que as prerrogativas concedidas ao detentor de crédito alimentar contra a Fazenda Pública sejam inerentes à natureza da dívida, visam elas proteger, em última análise, a pessoa do credor, à semelhança das preferências legais conferidas aos detentores de crédito trabalhista ou condominial, a justificar, desse modo, a aplicação da mesma tese jurídica. 5. Hipótese em que a transmutação da natureza do crédito cedido viria em prejuízo dos próprios condomínios, que se valem da cessão de seus créditos como meio de obtenção de recursos financeiros necessários ao custeio das despesas de conservação da coisa, desonerando, assim, os demais condôminos que mantêm as suas obrigações em dia. 6. Na atividade de securitização de créditos condominiais, os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs) valem-se do instituto da cessão de créditos, regulado pelos arts. 286 e seguintes do Código Civil, e, ao efetuarem o pagamento das cotas condominiais inadimplidas, sub-rogam-se na mesma posição do condomínio cedente, com todas as prerrogativas legais a ele conferidas. 7. Recurso especial provido. (STJ – Resp: 1570452 RJ 2015/0232612-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 22/09/2020, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/09/2020).

Por se tratar de jurisprudência recente, nossos tribunais ainda não adotaram de maneira consistente o entendimento emanado pelo STJ, porém em casos análogos, inclusive mais comuns, temos a cessão na figura das empresas garantidoras das taxas de condomínio. Porém tal situação, diferente da discutida no Recurso Especial, as empresas garantidoras fazem o repasse das taxas condominiais de forma antecipada ao condomínio, assim a situação se difere do caso das FIDC's, que possuem contratos em regra regidos na forma da cessão com a compra do passivo do inadimplente.

Nesse sentido, a garantia das taxas e o repasse não se confundem com a cessão utilizada na compra do passivo, pois em regra não haveria a sub-rogação do débito enquanto fluir o contrato, de forma que ainda assim o condomínio seria legítimo para cobrar as taxas, bem como é válida a cobrança da mesma, inclusive já tendo o condomínio recebido antecipadamente, vide decisão proferida pela primeira câmara cível do Espírito Santo:

ACÓRDÃO APELAÇÃO Nº 0011253-30.2017.8.08.0021 APELANTE: GARANTE VITÓRIA SERVIÇO CONDOMINIAIS LTDA. APELADO: MARCOS ALEXANDRE MIRANDA PEREIRA RELATOR: DESEMBARGADOR FABIO CLEM DE OLIVEIRA EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE COBRANÇA TAXA DE CONDOMÍNIO SUPOSTA SUB-ROGAÇÃO NÃO COMPROVADA

ILETITIMIDADE ATIVA RECURSO DESPROVIDO. 1. - A sub-rogação configura uma exceção ao princípio de que o pagamento extingue a obrigação. Com ela o vínculo cessa apenas para o credor primitivo, satisfeito em seu crédito. Não é, no entanto, o que ocorre nos presentes autos, pois a mera antecipação de valores para servir ao fluxo de caixa do condomínio não importa em pagamento da dívida pelo condômino e nem em sub-rogação. 2. - O fato de o condomínio ter supostamente recebido da empresa terceirizada, em adiantamento (e não em pagamento), os valores inadimplidos pelo réu, não o inibe (condomínio autor) de buscar junto ao Poder Judiciário a quitação de tais valores pelo seu devedor (o condômino), porquanto a circunstância de empresa terceirizada adiantar os valores não pagos pelos condôminos como forma de garantir o fluxo de caixa do condomínio não diz respeito à relação de crédito débito existente entre esse e o condômino, tratando-se o adiantamento, de 'res inter alios' para o condomínio. 3. - A apelante não tem legitimidade para cobrar eventuais taxas condominiais não adimplidas por condômino. 4. - Recurso desprovido. VISTOS, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores que integram a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, na conformidade da ata e notas taquigráficas, À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto do Eminentíssimo Relator. Vitória/ES, 29 de outubro de 2019. PRESIDENTE RELATOR. (TJES, Classe: Apelação, 021170106914, Relator: FABIO CLEM DE OLIVEIRA, Órgão julgador: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/10/2019, Data da Publicação no Diário: 19/11/2019).

Desta maneira observa-se que existe uma certa distinção por nossa jurisprudência com relação ao tipo de contrato de cessão. No caso da aquisição por meio da cessão dos créditos vencidos, a decisão do STJ trouxe segurança ao credor que detém um título com maior liquidez, posto que se mantém a natureza *propter rem*. Já no caso das garantidoras, ainda não existe decisões com repercussão geral, porém conforme extraímos da decisão proferida no Espírito Santo, não existiria qualquer mudança na natureza do crédito, porém os contratos tem que se atentar que a cobrança em sua vigência deve ser realizada pelo condomínio, pois a princípio não haveria a sub-rogação do crédito enquanto não findado o contrato.

Assim, conclui-se esta pesquisa sobre a égide de que tais decisões se tornam muito relevantes no âmbito das relações contratuais relativas a compra de inadimplência e a garantia da taxa condominial, sendo estes meios de arrecadação bastante utilizados pelos condomínios, como forma de custear suas despesas. Tal discussão é extrema relevância no âmbito jurídico atual, pois são situações que fomentam a economia e a rotatividade do crédito, sendo decisões que beneficiam aos credores em realizarem tais investimentos, pois terão a segurança de que o crédito possui lastro. De tal modo que o impacto das referidas decisões, por serem recentes, ainda serão mais aprofundadas conforme novas padronizações venham a ocorrer.

CONCLUSÃO

É evidente que não é possível traçar uma conclusão definitiva sobre o tema, principalmente por se tratar de um tema atual, não só no aspecto socio econômico, mas também no âmbito de nossos tribunais. Mesmo a cessão de crédito sendo um instituto do direito com bagagem, a cessão de crédito condominial é uma situação corrente atual em nosso país, sendo mais comumente adotada nos últimos anos.

Nesse sentido, fica claro que a cessão de crédito é um mecanismo importante ao fomento econômico do país, bem como a geração de crédito para ajudar aqueles que precisam. Assim, tendo em vista a alta taxa de inadimplência dos condomínios, empresas vem oferecendo a compra da inadimplência ou mesmo a garantia das cotas como meio de ajudar o condomínio a manter o caixa e cumprir com suas obrigações.

Neste contexto, a aquisição deste crédito trouxe a discussão quanto a manutenção ou não da natureza *propter rem*, característica essa que garante a liquidez do título e torna interessante a sua aquisição. Bem como também fomenta a economia e garante um alívio social ao dia-a-dia do condomínio, pois terceiriza a preocupação relativa ao caixa e a cobrança.

De tal modo, como exposto, as decisões de nossos tribunais repercutem diretamente na viabilidade na aquisição deste passivo, tornando interessante que FDIC's ou empresas se interessem neste mercado creditório, oferecendo assim meios aos condomínios de terem seu caixa garantido e recebendo por isso uma contrapartida, seja na aplicação de uma taxa ou no deságio da compra.

Conclui-se, portanto, que o instituto da cessão de crédito condominial é de extrema importância para manutenção das necessidades dos condomínios, principalmente aqueles que possuem alta inadimplência. Assim, evidente também a relação direta das decisões de nossos tribunais na viabilização e no impulsionamento do interesse de investidores em aplicar no crédito para os condomínios que necessitam deste capital. Por fim, o presente tema por ser contemporâneo será objeto de futuras decisões e discussões, podendo até ser modificado o entendimento e, assim, comprovando a importância do estudo e a sua relevância no contexto do direito imobiliário no que tange aos condomínios.

REFERÊNCIAS

ARCHA, Jorge; SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio: manual de orientação, para condôminos, síndicos, locadores, locatários e profissionais do direito. São Paulo: J. de Oliveira, 1999.

BRASIL. Código de Processo Civil (CPC). Lei nº13.105, de 16 de março de 2015.

BRASIL. Código Civil (CC). Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Lei do Condomínio: Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Brasília: Senado, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em: 21 de abril 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tema nº 361. Transmutação da natureza de precatório alimentar em normal em virtude de cessão do direito nele estampado. Repercussão Geral. RE 631537. Rel. Min. Marco Aurélio, J. 22/05/2020 Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15343276000&ext=.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CESSÃO DE CRÉDITO. NATUREZA JURÍDICA. PRESERVAÇÃO. REsp nº 1570452/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, J. 22/09/2020. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia=1985134&num_registro=201502326121&data=20200928&peticao_numero=-1&formato=PDF>. Acesso em: 10 jul. 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. Apelação Cível. AÇÃO DE COBRANÇA TAXA DE CONDOMÍNIO SUPOSTA SUB-ROGAÇÃO NÃO COMPROVADA. Apelação no processo nº 0011253-30.2017.8.08.0021, Rel. Des. Fábio Clem de Oliveira, J. 19/11/2019. Disponível em: <http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/pdf_gen.cfm?cd_sesso=14425&cd_rekurs=732268>. Acesso em: 10 jul. 2020.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002. V. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito das coisas. São Paulo: Ed. Saraiva, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais. 18. ed. rev. e atual. por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil – Direito das Coisas. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. Direito civil: direito das coisas. 5 ed. São Paulo: Método, 2013. v. 4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.