

MARCO AURÉLIO SANTOS STECCA MORAIS
RODRIGO KARPAT

CESSÃO DO **CRÉDITO** **CONDOMINIAL**



São Paulo – SP
2021

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	7
PREFÁCIO	9
INTRODUÇÃO	15
1 DEFINIÇÃO	17
1.1 Das despesas condominiais.....	24
1.2 Os diversos tipos de condomínio	27
1.3 Do desconto no recebimento das prestações condominiais em atraso	35
2 REQUISITOS DA CESSÃO DE CRÉDITO.....	39
2.1 Da Validade ou eficácia da Cessão	41
2.2 Pessoas impossibilitadas de adquirir o crédito.....	53
2.3 Cessão de créditos condominiais futuros.....	63
2.4 Da legitimidade	66
2.4.1 <i>Do quórum</i>	73
2.5 Da eficácia da cessão em relação ao condômino.....	74
2.6 Da eficácia da cessão em relação a terceiros	79
2.7 Da garantia da existência.....	82
3 NATUREZA JURÍDICA DO CRÉDITO CONDOMINIAL E SEUS EFEITOS NA CESSÃO DE CRÉDITO.....	87
4 DA NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITO CONDOMINIAL	105
4.1 Aspectos do cessionário	114

5	ASPECTOS PROCESSUAIS	119
5.1	Crédito cedido com ação judicial em trâmite.....	121
5.2	Cessão do crédito anterior à ação.....	126
5.3	Transação.....	132
5.4	Protesto do crédito condominial.....	137
6	O CONDÔMINO INADIMPLENTE E O DIREITO AO VOTO... 	141
	CONCLUSÃO	147
	BIBLIOGRAFIA.....	153

APRESENTAÇÃO

Trata-se de obra destinada à análise de um dos temas novos e importantes na rotina do condomínio edilício. Como é sabido, os impactos financeiros da gestão condominial são de suma importância, sendo a saúde financeira do condomínio edilício um dos pilares essenciais a sua existência. Buscou-se, por meio da experiência dessa realidade, avaliar a cessão do crédito condominial como forma alternativa de gestão financeira. Assim, abordou-se seus aspectos de existência, validade e eficácia, bem como a cessão dos privilégios do condomínio edilício ao adquirente, abordou-se, também, os aspectos práticos de legitimidade para ceder o crédito e os aspectos processuais da cessão do crédito condominial. De um modo geral, mirou-se adequar os aspectos da prática condominial à cessão de crédito existente no Código Civil.

PREFÁCIO

No segundo semestre de 2020, tive a oportunidade de oferecer no Mestrado *stricto sensu* da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), pela primeira vez na minha trajetória docente no Programa de Mestrado e de Doutorado, a cadeira que sempre idealizei, mas que, por variados motivos, continuamente posterguei: *Teoria Geral das Obrigações*, a matéria de minha predileção acadêmica, a qual, inclusive, no passado, há mais de duas décadas (a exordial em 1998), auxiliiei o saudoso Professor Renan Lotufo, também na PUC-SP.

O debate não poderia ser mais marcante. De um lado, a satisfação pessoal de inaugurar o crédito há muito tempo projetado. De outro, a dificuldade de ministrar aulas síncronas no curso de mestrado, que são marcadas pelo amplo debate entre os alunos, via plataforma virtual, haja vista a suspensão das sessões presenciais, motivada pelo período de quarentena imposto pelo SARS-CoV-2, que causou a COVID-19.

A turma contou com número significativo de estudantes, até mesmo maior do que a média geral no período de aulas realizadas na própria universidade, o que duplicou o desafio.

Todavia, a motivação e o entusiasmo de todos consistiram no carburante necessário para prosseguir as atividades, mesmo diante dos obstáculos impostos pela tecnologia, bem como o terrível assombro advindo da pandemia que, infelizmente, até hoje assola o País.

Apesar das dificuldades, reputo que o semestre foi muitíssimo proveitoso. Considero que a escolha dos temas integrantes do programa foi adequada e a participação dos alunos notável. Registro que, pelos motivos aqui expostos, jamais esquecerei esta turma.

Não obstante, a minha satisfação foi ainda maior. Entre os alunos, Marco Aurélio Santos Stecca Moraes e Rodrigo Karpát, decerto em razão de muitas discussões sobre diversos temas do Direito das Obrigações travadas ao longo do período, tomaram a iniciativa de desenvolver trabalho de maior fôlego, levando adiante projeto editorial que agora é publicado, o qual tive a honra de ser convidado para prefaciar.

Os autores propõem a simbiose entre teoria e prática, atribuindo concretude a um tema muito relevante no Direito Obrigacional moderno, que é a transmissão das obrigações, mais particularmente a cessão de créditos.

É instituto que confere dinamismo ao cenário negocial, notadamente o empresarial, que hoje é largamente empregado, em diversos setores. A despersonalização do crédito, levando à sua circulação, a depender do evento concreto, traz vantagens aos interessados, fomentando o processo econômico de produção e de distribuição de riquezas.

Ancorada nesta premissa, a obra apresenta inegável viés pragmático, contemplando a plausibilidade de cessão de crédito das contribuições cuja obrigação de arcar recai sobre os condôminos, a fim de fazer frente às diversas despesas intrínsecas ao condomínio edilício. São os débitos condominiais.

Com proposições sensatas, Marco Aurélio Santos Stecca Morais e Rodrigo Karpat, anunciam que o livro, baseado na sua experiência, traduz a cessão do crédito condominial como forma alternativa de administrar suas finanças, haja vista que os impactos monetários da gestão condominial são de suma importância, sendo a saúde financeira do condomínio edilício um dos pilares essenciais à sua continuidade.

Em tal cenário, explicam: “Mirando essa ampla circulação dos créditos na economia hodierna, surge, mais recentemente, com intuito de facilitar a administração dos condomínios edilícios e mitigar o risco da cobrança dos créditos condominiais, o negócio jurídico da cessão de crédito das obrigações condominiais, que consiste na transmissão da posição ativa da obrigação do pagamento das despesas condominiais, de modo que aquele que ocupa a posição originária de credor – condomínio edilício – transmite a terceiro o crédito, desvinculando-se da relação jurídica em questão, na qual passa a ser substituído pelo cessionário.” Levando em consideração a enormidade de condomínios edilícios existentes no Brasil, embora a maioria deles conte com alguma sorte de administração profissional, presumivelmente, não se vislumbra o ponto de constatar o largo uso do empreendimento em tela. Portanto, é inegável que o estudo expressa expediente por certo ainda pouco utilizado.

Daí sua inovação e, por conseguinte, contribuição ao Direito das Obrigações e ao Condomínio Edifício.

O livro principia com a definição do que são as despesas condominiais, para, em seguida, abordar os contornos teóricos da cessão de crédito.

Estabelecida a moldura dos dois pilares da obra, isto é, despesas condominiais e cessão de crédito, explana a vertente creditória, esclarecendo no que consiste o crédito condominial e seus efeitos na cessão de crédito, incluindo sua natureza jurídica.

Por fim, trata de vertentes operativas, mormente aspectos processuais e o direito de o condômino inadimplente votar em deliberações assembleares, bem como conclusões propositivas, que auxiliarão o leitor na identificação dos pontos discorridos no trabalho.

Não se deve olvidar, outrossim, que os condomínios edilícios estão presentes em praticamente todas as cidades brasileiras. Cada vez mais se vê o aumento do número de edificações desta natureza, seja para fins de moradia, seja para atividades empresariais em geral, inclusive nas grandes metrópoles, já densamente povoadas, sendo processo evolutivo irrefreável.

Conseqüentemente, muito oportuna a investigação da temática. O livro tem predicados claros, com aptidão para se tornar referência no tópico, além de potencialmente fomentar prática que, como bem se nota no texto, tem vasto campo para ser implementada em maior escala, visto que congrega vantagens e dinamismo à administração condominial.

A obra reúne qualidades, justificando sua publicação, em especial porque o leitor identificará ponderações valiosas na matéria. Para concluir, não posso deixar de expressar a minha alegria ao verificar que assuntos versados em sala de aula atingiram patamar problemático a ponto de alcançar veiculação editorial. A carreira docente é sempre premiada quando os discentes, por mérito próprio, levam adiante projetos como este de empreitada de Marco Aurélio Santos Stecca Morais e Rodrigo Karpát.

Giovanni Ettore Nanni

Livre-Docente, Doutor e Mestre em Direito Civil pela PUC-SP
Professor de Direito Civil nos Cursos de Graduação
e de Pós-Graduação *Stricto Sensu* na PUC-SP
Presidente do Comitê Brasileiro de Arbitragem – CBAr
Advogado em São Paulo

INTRODUÇÃO

A presente obra se desenvolve a partir da definição geral da cessão de crédito até os aspectos particulares do crédito condominial, buscou-se, por meio da pesquisa nas obras tradicionais do direito das obrigações, aliar o conceito e as intercorrências decorrentes da cessão de crédito estabelecida no Código Civil a disciplina e vida do condomínio edilício.

Assim, em uma pesquisa que procurou colmatar a lacuna no pensamento jurídico brasileiro na cessão do crédito condominial, mirou-se, sem grandes delongas, a partir da definição da cessão de crédito, aliar seu conceito ao crédito condominial e os diversos tipos e regimes de condomínio existentes no atual cenário jurídico brasileiro, delimitando o objeto da obra

No segundo capítulo, passou-se a questão dos âmbitos de validade e eficácia da cessão do crédito condominial e de sua natureza específica. Nesse sentido, são abordados os aspectos de quórum, legitimidade para cessão, eficácia em relação ao condômino e ao condomínio e os poderes do síndico, gozando de amplo caráter prático, cumprindo-se com o escopo de fundir a complexidade do condomínio edilício à legitimidade, em sentido lato, da cessão do crédito.

Não só. Ainda no segundo capítulo, tratou-se das pessoas impedidas de adquirir, em cumprimento do disposto na vedação existente na disciplina da compra e venda no Código Civil, precipuamente na avaliação figura da administradora do condomínio edilício e do síndico.

Passados os aspectos relacionados diretamente a cessão, observou-se, no terceiro capítulo, a natureza jurídica do crédito condominial e sua transmissibilidade a terceiros, com base em orientações doutrinárias e nas recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça, avaliou-se a transferência desses privilégios a um terceiro que não é condomínio edilício – cessionário – e suas possíveis consequências.

No quarto capítulo, vê-se os aspectos relativos ao cessionário e os fundos de investimentos em direitos creditórios, bem como a análise da natureza jurídica do contrato e cessão do crédito condominial, retomando a divisão entre contratos civis, comerciais e de consumo reavivada pela Lei de Liberdade Econômica.

No quinto capítulo há uma fuga dos aspectos materiais da cessão do crédito condominial para os aspectos processuais decorrentes dessa cessão, incluindo o protesto do título, visto como um instrumento na recuperação do crédito e a transação que, embora se fixe como um contrato, é rotina nos processos de execução desse título executivo extrajudicial.

Por fim, analisou-se, com base nos fundamentos já desenvolvidos na obra, a tormentosa situação do condômino cedido e a proibição do voto na Assembleia condominial estabelecida no Código Civil.



DEFINIÇÃO

1

Diferente do direito romano, em que a natureza personalíssima do vínculo entre devedor e credor consistia em impedimento à substituição de qualquer deles na relação jurídico obrigacional¹, o direito moderno² pauta-se pela ampla transmissibilidade das obrigações, sendo as exceções hipóteses restritas

¹ GOMES, Orlando. *Obrigações*, 8 ed., 3 tiragem, Rio de Janeiro, Forense, 1992, p. 243. Moreira Alves acrescenta: No entanto, o direito romano, em todas as suas fases de evolução, conservou teoricamente o princípio da intransmissibilidade do crédito e do débito. Na prática, porém, alcançaram-se, economicamente, os resultados da transmissão da obrigação por meios indiretos. Com referência à cessão de crédito, esses meios – que surgiram sucessivamente – foram os seguintes: a *novatio* (novação), a *procuratio* (ou *cognitio in rem suam* (procuração em causa própria) e a concessão de *actiones utiles* (ações úteis). ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano* – 19 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 419.

² Carvalho de Mendonça acentua a dificuldade de que essa alteração do direito romano ocasiona no estudo do direito das obrigações:

“Tão variadas discussões nos revelam que é a cessão de créditos a parte do direito civil em que as mudanças mais radicais dos tempos modernos têm alterado a doutrina romana das obrigações. Eis por que também é este um dos pontos mais espinhosos de direito civil.” MENDONÇA, Manuel Inácio Carvalho de. *Doutrina e Prática das Obrigações ou Teoria Geral dos Direitos de Crédito*, 4 ed., atual. por José de Aguiar Dias, tomo II, Forense, Rio de Janeiro, 1956, p. 97.

elencadas por lei, pela vontade das partes ou pelo conteúdo da obrigação³, nos termos do artigo 286 do atual Código Civil.

Essa desvinculação da natureza personalíssima do vínculo obrigacional se deu por influência do direito germânico, que em um fecundo contato com o direito romano produziu grandes frutos para a civilização ocidental⁴, em especial, no que tange o escopo desse trabalho, a permissão de que o bem incorpóreo (crédito) passe a ser do outorgado como era do outorgante, não mais subsistindo a ideia da obrigação aderir de forma inseparável indivíduo (*ut lepra cutis*⁵ – *nomina ossibus inhaerent*)

Embora tal permissão certamente ocorresse diante dos apelos da célere economia de mercado atual, não há como olvidar esse fato na história do direito, o qual restou por incorporado nas codificações brasileiras desde a feitura do Código Civil de 1916⁶.

Mirando essa ampla circulação dos créditos na economia hodierna, surge, mais recentemente, com intuito de facilitar a administração dos condomínios edilícios e mitigar o risco da cobrança dos créditos condominiais, o negócio jurídico da

³ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*, volume 2: teoria geral das obrigações – 10 ed., São Paulo, Saraiva, 2013, p. 218-219.

⁴ MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*, Parte Especial, tomo XXIII, 3 ed., 2 reimpressão, Revista dos Tribunais, 1984, p. 267.

⁵ SANTOS, João Manuel de Carvalho. *Código Civil Brasileiro Interpretado. Principalmente do ponto de vista prático. direito das obrigações*, vol. XIV, 12 ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, p. 309.

⁶ Art. 1.065. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor.

cessão de crédito das obrigações condominiais, que consiste na transmissão da posição ativa da obrigação do pagamento das despesas condominiais, de modo que aquele que ocupa a posição originária de credor – condomínio edilício – transmite a terceiro o crédito, desvinculando-se da relação jurídica em questão, na qual passa a ser substituído pelo cessionário.⁷

Em suma, a cessão de crédito se substancia na aquisição pelo adquirente e na perda pelo cedente, ao mesmo tempo, dos direitos oriundos ao crédito original.

A cessão é válida independente da causa (motivo) principal que levou a cessão dos créditos.

O crédito, ao nascer, passa a ser um bem patrimonial, sendo a cessão uma forma de alienação, a qual pode se dar por instrumento público, embora ordinariamente não seja o meio mais costumeiro, já que implica em maiores custos, não obstante sua permissão na hipótese em questão.

Ressalta-se que a vedação de lavraturas de escrituras públicas tendo o condomínio edilício como parte está ligada a aquisição de imóveis pelo condomínio⁸, proibição esta que não se aproxima da cessão do crédito.

⁷ MIRAGEM, Bruno. *Direito Civil: direito das obrigações* – 2 ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 251-252.

⁸ A jurisprudência administrativa do Tribunal de Justiça de São Paulo já abrandou a rigidez dessa premissa em mais de uma ocasião, a título de exemplo: CSMSP – APELAÇÃO CÍVEL: 0019910-77.2012.8.26.0071; LOCALIDADE: Bauru DATA DE JULGAMENTO: 18/04/2013 DATA DJ: 24/05/2013; RELATOR: José Renato Nalini; Apelação nº 1024765-14.2015.8.26.0577; Relator: MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS; Localidade: São José dos Campos; Data Dj: 27.02.2018.

Sem embargo da validade do ato, é despidiendo maiores aprofundamentos sobre o instrumento público em questão, visto ser hipótese que não se coaduna com a agilidade do mercado de crédito, tampouco com os custos operacionais incorporados ao instrumento da referida cessão, que se vinculará às normas emolumentares de cada Estado da Federação, sendo elogiável a redução das formalidades estabelecidas pela lei para instrumentalização da cessão de crédito⁹.

A pouca utilidade social e mercadológica da escritura pública não representa um problema, uma vez que o ato poderá seguir a forma particular (art. 288 do Código Civil) para ingressar, inclusive, na Serventia de Registro de Títulos e Documentos.¹⁰

Tendo em vista que a validade da cessão de crédito perante terceiros não tem forma pública prescrita em lei para a celebração do negócio de cessão, razão pela qual o instrumento público não é da essência do ato, a forma prescrita em lei para que os escritos particulares surtam o efeito de atingir a esfera jurídica de terceiros obriga o interessado a precatar-se quando da elaboração do escrito particular.

Desta forma, faz-se necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

⁹ DELGADO, Mario Luiz. Código Civil Comentado/ coordenadora Regina Beatriz Tavares da Silva – 10 ed. – São Paulo: Saraiva, 2016, p. 305.

¹⁰ “Art. 288. É ineficaz, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, se não celebrar-se mediante instrumento público, ou instrumento particular revestido das solenidades do § 1.º do art. 654”.

- a) conter a indicação do lugar onde foi lavrado o instrumento;
- b) conter a qualificação das partes que, no caso de cessão de crédito, são: o cedente (credor do débito condominial) e o cessionário (adquirente do crédito).¹¹

Deste modo, conquanto a cessão de crédito condominial se aperfeiçoe mediante declarações negociais do cedente e do cessionário, sem a participação do devedor¹², ou seja, se enquadre, na prática, na categoria dos atos/contratos não solenes, resta imprescindível sua formalização para dar ensejo a eventual registro e, por conseguinte, efeitos contra todos, bem como para o cumprimento de sua eficácia contra terceiros prescrita pela lei. Além de, por óbvio, restar como elemento probatório quase que “essencial” no trato negocial e em eventual execução da dívida condominial.

¹¹ Embora não esteja no texto do CC 654 § 1.º a exigência de registro do título, o texto do CC 221 autoriza afirmar que a eficácia do negócio na esfera jurídica de terceiro desafia, também, que o escrito particular, confeccionado em atendimento às exigências do CC 654 § 1.º, seja levado a registro (LRP 129, 9.º). Em outras palavras, devem ser observados os pressupostos legais do negócio de procura, por instrumento particular, nos termos da lei. NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado*. São Paulo: Ed. RT, 2019.

¹² NANNI, Giovanni Ettore. *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*, coord. Giovanni Ettore Nanni – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 457.

1.1 DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

No interesse geral da manutenção e conservação do edifício, exsurge, por força da lei e da natureza das coisas, o princípio de que a todos os condôminos compete contribuir, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas.¹³

O referido dever está previsto na alínea d, do § 3 do artigo 9 da Lei 4591/1964 e no Código Civil, em seus artigos 1334, I e 1336, que simplificou a definição das despesas condominiais em apenas duas: as ordinárias e as extraordinárias, sendo objeto de menção obrigatória no ato-regra¹⁴ da convenção condominial.

Decorrência imediata e direta da incidência desses deveres dos condôminos no adimplemento das despesas condominiais está o dever-poder¹⁵ do condomínio edilício exigir as

¹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*; edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro, Forense, 1997, p. 142.

¹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*; edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro, Forense, 1997, p.129; Expressão utilizada pelo Ministro Luis Felipe Salomão no Recurso Especial Numero 1177691 RJ, Quarta Turma, j. 05/05/2015.

¹⁵ Expressão usado por Celso Antônio Bandeira de Mello ao se referir ao princípio da supremacia do interesse público, mas que pode ser trasladada aos poderes do condomínio edilício:

“a saber: as prerrogativas que nesta via exprimem tal supremacia não são manejáveis ao sabor da Administração, porquanto esta jamais dispõe de “poderes”, *sic et simpliciter*. Na verdade, o que nela se encontram são “deveres-poderes”, como a seguir se aclara. Isto porque a atividade administrativa é desempenho de “função.”

contribuições, impondo-se essa responsabilidade na figura do síndico, a quem compete a administração do condomínio edilício para consecução de suas finalidades comuns.¹⁶

Tem-se que, a despeito da polêmica complexidade da natureza jurídica¹⁷ do condomínio edilício, é pacífica a

Tem-se função apenas quando alguém está assujeitado ao dever de buscar, no interesse de outrem, o atendimento de certa finalidade. Para desincumbir-se de tal dever, o sujeito de função necessita manejar poderes, sem os quais não teria como atender à finalidade que deve perseguir para a satisfação do interesse alheio. Assim, ditos poderes são irrogados, única e exclusivamente, para propiciar o cumprimento do dever a que estão jungidos; ou seja: são conferidos como meios impostergáveis ao preenchimento da finalidade que o exercente da função deverá suprir.” MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*, 30 ed., rev. e atual. até a Emenda Constitucional 71, de 29.11.2012, Ed. Malheiros, São Paulo, 2013, p. 100-101.

¹⁶ BENACCHIO, Marcelo. *Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo*, coord. Giovanni Ettore Nanni – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 1713.

¹⁷ Sobre o tema: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, atualização Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub, 13 ed., Rio de Janeiro, Forense, 2018, p. 50-68; LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em Edificações* – São Paulo, Saraiva, 2010; RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*, 7 ed., Rio de Janeiro, Forense, 2019, p.16 – 19; KUMPEL, Vítor Frederico et. al. *Tratado de Direito Notarial e Registral*, vol. 5, 1 ed., São Paulo: Yk editora, 2020, p. 2531 -2539; Enunciado 90 da 1 jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.

¹⁸ Nos Tribunais, o tema é controverso. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ, em acórdão com a relatoria do ministro Paulo de Tarso Sanseverino, firmou o entendimento de que o condomínio é um ente despersonalizado, pois “foi esse o tratamento jurídico dado pela lei”, já que, “embora seja necessário um ato de vontade para instituí-lo, o

assertiva de que o condomínio edilício é titular de certos deveres e direitos na ordem jurídica e de que é, por razão de ordem prática¹⁹, titular do direito de exigir dos condôminos as

elemento essencial não é a comunhão de vontades, mas a titularidade de um direito real”. No entanto, constatou que a realidade cada vez mais complexa dos condomínios precisa ser disciplinada pela legislação: “É certo que a disciplina legal dos condomínios tem se mostrado inadequada para a realidade dos supercondomínios, mas, a meu juízo, esse problema se resolve por meio do suprimento de lacunas, uma vez que se trata de uma realidade nova, não prevista pelo legislador”, registrou o ministro no Recurso Especial 1.486.478 – PR (DJe 28/04/2016).

Tal recurso teve o voto divergente do ministro Marco Aurélio Bellizze, o qual reconheceu que “a intensidade da vida jurídica dos condomínios reclama o reconhecimento da sua personalização jurídica”.

Para o Ministro, “as relações e interrelações mantidas pelo condomínio vão muito além das relações internas entre seus participantes, exteriorizando-se para afora das fronteiras da comunidade de coproprietários, o que reafirma sua existência independente dos titulares de cada uma das unidades autônomas”:

Já à partir do registro de sua instituição fica o condomínio obrigado a se cadastrar na Receita Federal para obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), o que lhe habilita a travar, cotidianamente, uma série de relações jurídicas perfeitamente delineadas e particularizadas, quer atuando como titular de créditos e débitos, quer sendo sujeito de relações de Direito Cambiário, titular de contas bancárias, contratando como empregador, preenchendo livros fiscais, respondendo por atos ilícitos praticados por seus prepostos e empregados, figurando como credor ou devedor em razão de disposição contratual, podendo transigir, ter obrigações perante o Fisco e à Previdência, dentre outras. Em resumo, é sujeito de direitos e obrigações como a generalidade das empresas, sendo obrigado, inclusive, a reter parcelas devidas ao INSS, PIS, COFINS E CSLL, atuando na vida negocial como qualquer outra pessoa.

Apesar da coerente análise manifestada pelo Ministro Bellizze e por parte da doutrina, ao condomínio não é reconhecida personalidade jurídica.

¹⁹ Marco Aurélio S. Viana resume a natural existência de despesas para a própria existência do condomínio:

despesas ordinárias ou extraordinárias imperiosas à sua razão de ser.

Indo além, reconhecendo a importância que esses créditos tem para o bom funcionamento do condomínio, o ordenamento jurídico o alçou à condição de uma obrigação *propter rem*, respondendo o adquirente da unidade pelos débitos condominiais do alienante, além de consistirem em título executivo extrajudicial²⁰, fato que facilita a liquidez da obrigação e permite, com maior vigor, a cessão do crédito condominial, logo, o direito de crédito conferido ao condomínio edilício goza de elementos diferenciadores, que serão analisados conjuntamente à cessão de crédito.

1.2 OS DIVERSOS TIPOS DE CONDOMÍNIO

Ainda nas despesas condominiais, cabe uma necessária digressão, a fim de delimitar o correto âmbito das despesas condominiais alcançado neste trabalho.

No ordenamento jurídico brasileiro aceitam-se diversas formas de condomínio, do condomínio voluntário do artigo

“As despesas envolvem a manutenção e as reparações que as coisas comuns reclamam. Em outras palavras: há despesas que visam o custeio e outras que envolvem obras e reparos. Para todas elas contribuem os condôminos.” VIANA, Marco Aurélio S. *Manual do Condomínio Edilício* (arts. 1331 a 1358 do Código Civil) – Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 87.

²⁰ Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:
X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

1314 e seguintes do Código Civil a multipropriedade imobiliária, vislumbra-se uma série de tipos legais de condomínio, que merecem certo detalhamento para o escopo dessa obra, precipuamente para desnudar o conceito popular de despesas condominiais.

De antemão, exclui-se dessa obra o conceito de condomínio voluntário, já que suas despesas, apesar de existirem e serem ligadas a conservação da coisa, são vinculadas à situação fática de copropriedade²¹, não de um regime de um ato-regra comum, consoante delimitado no artigo 1318 do Código Civil.²²

Como bem destacado por Washington de Barros Monteiro, as despesas no condomínio ordinário estão fundamentadas num juízo de pura equidade, sendo justo aos proprietários que todos proporcionalmente concorram para a conservação da coisa, cujo fruto por todos se reportem.²³

²¹ A obrigação de contribuir para as despesas condominiais é propter rem ou reipersecutória. Será devedor todo aquele que se posicionar subjetivamente como condômino da coisa. VENOSA, Silvio de Salvo. *Código Civil Comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade*, artigo 1196 a 1368, volume XII, coord. Álvaro Vilaça Azevedo, São Paulo, Atlas, 2003, p. 426.

²² Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

²³ MONTEIRO, Washington de Barros Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas, atual. Carlos Alberto Dabus Maluf. — 44. ed. — São Paulo: Saraiva, 2015, p. 269.

Destoa também dos outros condomínios o fato de ser (ou um querer ser) um regime transitório, diferentemente das outras formas de condomínio, que tendem a perenidade.

Destarte, o regime de cessão aqui estabelecido não se vincula à cessão do crédito decorrente de eventual despesa na conservação da coisa no condomínio comum, já que seu fundamento é outro, bem como suas preferências legais e deslindes de ordem técnico-prático (assembleia, convenção de condomínio obrigatória e síndico), não obstante a validade da cessão deste crédito como qualquer outra crédito lícito e não impedido por disposição legal.

Outra típica situação de ordem prática e que muitas vezes se confunde no linguajar popular se trata dos loteamentos de acesso controlado, por diversas vezes mencionados como condomínios fechados pela população. Estes não se confundem com o condomínio edilício e com as despesas condominiais mencionadas nesta obra, merecendo a devida cautela com relação ao fundamento destas despesas, já que tema raiz de incessante polêmica jurisprudencial.

Inicialmente cumpre segregar as figuras jurídicas e delimitar sua natureza jurídica, como fez Vicente de Abreu Amadei:

Loteamento é exercício de uma das faculdades do domínio, radicada na faculdade de dispor: quem pode dispor do que é seu, a princípio, pode dispor no todo ou em parte, e, então, para dispor em parte, pode parcelar, lotear/desmembrar. Não é, pois, modo de ser da

propriedade ou de direito real algum, e isso vale para toda forma de parcelamento do solo – loteamento ou desmembramento, loteamento rural ou urbano, loteamento aberto ou fechado etc. –, que não é instituto ou figura de propriedade, ou seja, de direito civil, de direito real de propriedade.

Condomínio é um modo de ser do direito real de propriedade, e não o exercício de alguma das faculdades do domínio. Por isso, toda forma de condomínio – tradicional, edifício (de apartamentos ou de casas), de lotes, especial e proveniente da usucapião coletiva do Estatuto da Cidade (art. 10) ou, ainda, da Lei nº 13.465/2017 na figura do condomínio urbano simples (arts. 61/63) –, enquanto instituto ou figura jurídica condominial, depende de previsão normativa na lei civil (federal).²⁴

Ao primeiro contato com o excerto do referido autor já se observa a distinção categorial que em muito interessa a este trabalho, sendo os loteamentos de acesso controlado excluídos da ideia de condomínio e, portanto, do crédito condominial.

Se não bastasse o bastante, é de extrema controvérsia a exigibilidade da cobrança de taxa de “condomínio” aqueles moradores não associados a associação de moradores ou aqueles que não anuíram com a taxa, se estabelecendo em regime de recurso repetitivo no Superior Tribunal de Justiça a tese seguinte: “As taxas de manutenção criadas por associações de

²⁴ AMADEI, Vicente de Abreu. Primeiras impressões sobre a Lei Nº 13.465/2017, ARISP, p. 66.