

COORDENADORIA DE DIREITO CONDOMINIAL

Ata da Segunda Reunião realizada no dia 09 de Março de 2021, às 14hs30min, pela plataforma digital ZOOM.

Aos nove dias do mês de março de dois mil e vinte e um, às 14h30, reuniram-se os membros da Coordenadoria de Direito Condominial e demais participantes pela plataforma digital Zoom. O Dr. Rodrigo Karpát deu início à reunião fazendo alguns comentários sobre o aumento do *stress* psicológico das pessoas e o crescimento da violência devido ao agravamento da pandemia. Disse que é difícil buscar um equilíbrio, já que as pessoas tem características diferentes, conceitos diferentes sobre o que é "bom senso", pertencem a classes sociais diferentes e estão em diferentes fases da vida. Sendo assim, é preciso que se busque um mínimo de educação e respeito às normas por parte de todos. Na sequência, o Dr. Rodrigo Karpát apresentou o Dr. Marco Aurélio Santos Stecca, especialista na área imobiliária, notadamente em Direito Notarial e Registral, que iniciou a apresentação sobre Cessão de Direitos Creditórios. O Dr. Marco falou sobre a cessão de crédito tradicional e a cessão de créditos futuros, em que uma empresa compra a carteira do condomínio edilício por um determinado período de tempo e garante ao condomínio o recebimento desse valor, ou um valor menor, a depender do que foi contratado. Explicou que o lucro da empresa é o deságio e os juros de eventual cobrança judicial. Esclareceu que se trata de um mercado que pode ser explorado tanto por advogados, quanto por grandes empresas que trabalham na área de securitização de créditos. Abordou a questão da capacidade e da legitimidade da cessão, dizendo que, na sua opinião, o síndico não teria poderes por si só para ceder o crédito condominial, justamente porque o síndico é um administrador e os poderes de administrar não envolvem os poderes de alienar. Apenas a assembleia seria legitimada a autorizar a cessão e, se possível, deveria também delimitar o valor e por qual período de tempo o crédito seria cedido. Só a partir deste momento é que o síndico teria os poderes outorgados pela assembleia para ceder o crédito a um terceiro. Abordou também a cessão de crédito futuro, ou seja, se o condomínio pode ceder o crédito para que uma empresa ou advogado garanta esse faturamento para o condomínio por um período determinado razoável, que por uma interpretação analógica do artigo 1347 do código civil, seria de 2 anos no máximo, renovável por nova decisão. Ressaltou o artigo 497 do Código Civil que trata da compra e venda por parte dos administradores, a partir do qual pode-se concluir pela vedação da aquisição do crédito condominial pelos síndicos e administradoras. Isso porque o Código Civil exige lisura, ética e transparência na compra e venda. Complementou dizendo que como sinal de boa fé, comportamento ético e em prol da boa convivência,

seria de bom senso que o condômino inadimplente fosse notificado pelo condomínio da cessão realizada, referindo-se aos artigos 286 e 287 do Código Civil. Ressaltou que o crédito condominial é "privilegiado". Nesse sentido, citou a Súmula 478 do STJ, que dispõe que o crédito relativo a cotas condominiais tem preferência sobre o hipotecário. Mencionou também o impedimento do devedor de alegar a exceção da impenhorabilidade do bem de família do art. 3º, inciso IV lei 8009/90 em sua defesa. Destacou que mesmo na falência o crédito condominial é privilegiado, pois é considerado como extra-concursal e não entra na fila de credores. Mencionou a decisão no Recurso Especial 1.570.452 que dispõe que essas preferências e privilégios são transferidos ao adquirente do crédito condominial, tornando-o assim mais atrativo para o adquirente. Tratou dos aspectos processuais, afirmando que a cessão de crédito pode ser feita tanto antes do ingresso da ação de execução de título extrajudicial ou cobrança, como depois. Destacou uma interpretação do STJ que permite que o adquirente prossiga na execução do título extrajudicial da prestação condominial não simplesmente entrando como assistente, mas sim como parte, com base na cessão que foi realizada. Abordou ainda outro aspecto processual que é a transação. Afirmou que é permitida a transação feita pelo cessionário e que a partir do momento que o crédito é cedido a um terceiro, esse bem ingressa no patrimônio do terceiro, podendo esse terceiro ceder, dar em pagamento, transacionar ou fazer o que ele bem entender, porque o crédito já participa do seu patrimônio. E ele não perderia as preferências do crédito condominial, a não ser que houvesse uma novação tácita ou expressa. Ressaltou que o mercado tende cada vez mais a acolher esse tipo de cessão de crédito, pois o crédito condominial é um grande filão, já que goza de todos esses privilégios. Em última instância, a garantia do crédito condominial é o próprio apartamento ou sala comercial da pessoa. Finalizou, lembrando que deságio e juros são coisas completamente diferentes: deságio significa comprar o título por um valor menor do que o valor nominal dele e juros correspondem à remuneração do capital pela mora. E é por isto que o deságio na compra é perfeitamente lícito perante o ordenamento jurídico, independentemente de quanto for seu valor. O Dr. Rodrigo agradeceu, dizendo que a apresentação foi excelente, importante e muito didática. Após alguns questionamentos de colegas sobre o tema, que foram devidamente esclarecidos pelo Dr. Marco Stecca, o Dr. Rodrigo Karpát levantou a questão do devedor que teve o seu título cedido, se ele permaneceria devedor com relação às suas obrigações. Tanto o Dr. Marco quanto o Dr. Rodrigo foram da opinião que apesar da cessão a dívida existe e o condômino portanto estaria enquadrado no artigo que impede o direito ao voto na assembleia. O Dr. Karpát questionou se mais alguém gostaria de falar ou comentar algo e agradeceu a participação de todos. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, a qual foi secretariada por mim, Marilen Maria Amorim Fontana, que lavrei a presente Ata. São Paulo, 09 de Março de 2021.

Rodrigo Karpát

Coordenador de Direito Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária