

OS CONTRATOS DE GARANTIA DE CRÉDITO CONDOMINIAL E SUAS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

CICLO DE PALESTRAS SECOVI

▶ AGRADECIMENTOS:

- ▶ **SECOVI** – Sindicato da Habitação – Vale de Paraíba
- ▶ **ACEVALE** – Associação dos Administradores de Condomínios e Condomínios do Vale do Paraíba

CONTRATO DE GARANTIA DE CRÉDITO CONDOMINIAL:

- ▶ É o contrato que **ANTECIPA** o valor do rateio condominial mediante o pagamento de um percentual calculado sobre o **VALOR TOTAL** do crédito.
- ▶ **ANTECIPA** como?
- ▶ A empresa garantidora deposita na conta do condomínio, geralmente no dia seguinte a data de vencimento do rateio condominial, o valor total definido como despesa/rateio mensal. Já retendo o valor equivalente à sua remuneração contratual.

Vamos exemplificar em passos:

- ▶ 1) O síndico ou a administradora condominial envia mensalmente para a garantidora o valor a ser pago por cada unidade autônoma.
- ▶ 2) A garantidora (por um contrato acessório) fica responsável por emitir os boletos e fazer a cobrança (por outro contrato acessório).
- ▶ 3) Os boletos são gerados e encaminhados aos condôminos.
- ▶ 4) Geralmente (variável) o **adiantamento/garantia** ocorre de 1 a 5 dias úteis após o vencimento do boleto.

Vamos exemplificar em números:

- ▶ Condomínio X tem 60 unidades de apartamento e rateio mensal de R\$33.000,00.
- ▶ O valor do condomínio está em R\$550,00.
- ▶ O vencimento é todo quinto dia útil.
- ▶ Para *antecipar ou garantir* o crédito a empresa garantidora/antecipadora cobra de 4 a 10% (variável) sobre o valor total do rateio.
- ▶ No condomínio X são 5% sobre os R\$33.000,00 = R\$1.650,00.

Relevância Administrativa:

- ▶ A inadimplência do seu condomínio é alta?
- ▶ Sua inadimplência é maior durante o mês vencido e diminui na virada do mês seguinte?
- ▶ Sua inadimplência é baixa?
- ▶ Quanto realmente está sendo *garantido ou antecipado?* 10%? 20%? 30%? 40%?
- ▶ Quanto está custando esta antecipação considerando apenas a inadimplência?

Implicações Jurídicas Importantes

- ▶ As garantidoras de crédito condominial geralmente possuem os seguintes contratos acessórios:
 - ▶ A) COBRANÇA
 - ▶ B) EMISSÃO DE BOLETOS
 - ▶ C) PRESTAÇÃO DE CONTAS

A) COBRANÇA:

▶ Cobrança administrativa ou extrajudicial:

Deve ser feita de forma justa, correta, seguindo a lei civil que determina:

- 1) Multa de 2% (cobrada uma única vez)
- 2) Juros de 1% ao mês
- 3) Honorários advocatícios quando autorizados em assembleia (nos atrasos superiores a 30 dias) geralmente 10%.
- 4) O condômino tem direito a saber a composição da cobrança
- 5) O condômino não pode ser impedido de participar de assembleias e votar uma vez que seu débito FOI PAGO pela garantidora e ele perante o condomínio não é devedor!

Cobrança administrativa ou extrajudicial:

- ▶ Em nome de quem a feita a cobrança? Do condomínio? MAS ELE JÁ NÃO RECEBEU da garantidora?
- ▶ Com quem fica o valor recebido em cobrança?
- ▶ O valor será repassado para o condomínio? Integral ou parcialmente?
- ▶ O valor fica para a *garantidora* como remuneração pelos serviços prestados?
- ▶ Em nome de quem é emitido o recibo de pagamento?
- ▶ Quem é beneficiário no boleto?

Cobrança judicial/EXECUÇÃO:

- 1) Multa de 2% (cobrada uma única vez)
- 2) Juros de 1% ao mês
- 3) Atualização monetária
- 4) Honorários advocatícios (de 10% a 20%)

*O condômino tem direito a saber a composição da cobrança

*O condômino não pode ser impedido de participar de assembleias e votar uma vez que seu débito FOI PAGO pela garantidora e ele perante o condomínio não é devedor!

QUEM É O AUTOR DA AÇÃO DE EXECUÇÃO?

B) Emissão de Boletos

- ▶ A emissão de boletos, uma vez que o beneficiário é o condomínio, contém informações de responsabilidade do síndico.
- ▶ Cobranças inadequadas e abusivas ainda que praticadas pelas empresas de cobrança ou garantidoras / antecipadoras / administradoras são de responsabilidade do condomínio e do síndico!
- ▶ A movimentação da conta do condomínio deve ocorrer pelo síndico. A garantidora não pode bloquear o acesso (aspectos tributários).

C) PRESTAÇÃO DE CONTAS

- ▶ A prestação de contas mensal DETALHADA é fundamental para que o(a) síndico(a) tenha dimensão das entradas referentes às cobranças judiciais e extrajudiciais promovidas pela empresa garantidora.
- ▶ O(a) síndico(a) deve acompanhar as ações judiciais para impedir que as dívidas de antecipação cresçam.
- ▶ Se a inadimplência cresce (pela falta de cobrança) o vínculo entre a garantidora e o condomínio fica difícil de ser dissolvido (**bola de neve**)!

MAS SE O CONDOMÍNIO JÁ
RECEBEU A COTA
CONDOMINIAL PARA QUEM O
INADIMPLENTE ESTÁ DEVENDO?

DA SUB-ROGAÇÃO

A sub-rogação consiste na substituição, mediante pagamento, do credor primitivo por terceiro que efetua o pagamento ou empresta o necessário para o adimplemento, assumindo os direitos de titular da relação obrigacional.

PREVISÕES CONTRATUAIS COMUNS EM CONTRATOS DE ANTECIPAÇÃO/GARANTIA:

“ A antecipação de contas não provocará a cessão de crédito, com sub-rogação de todos os direitos, ações, privilégios e garantias do condomínio em favor da garantidora. A sub-rogação somente ocorrerá nas seguintes hipóteses:

- a) Pagamento das taxas de condomínio pelos condôminos;
- b) Rescisão do presente contrato, por qualquer causa ou motivo.

Parágrafo Único: As multas, juros, correção monetária e demais encargos incidentes sobre o débito constituem retribuição da garantidora, a título de retorno de capital aplicado e de ressarcimento do serviço de cobrança.

Sub-rogação:

- ▶ Código Civil:
- ▶ Art. 346. A **sub-rogação** opera-se, de pleno direito, em favor:
 - ▶ I – do credor que paga a dívida do devedor comum;
 - ▶ II – do adquirente do imóvel hipotecado, que paga a credor hipotecário, bem como do terceiro que efetiva o pagamento para não ser privado de direito sobre imóvel;
 - ▶ III – do terceiro interessado, que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado, no todo ou em parte.

A sub-rogação contratual:

- ▶ Art. 347. A sub-rogação é convencional (contratual):
 - ▶ I – quando o credor recebe o pagamento de terceiro e expressamente lhe transfere todos os seus direitos;
- ▶ Art. 348. Na hipótese do inciso I do artigo antecedente, vigorará o disposto quanto à cessão do crédito.
- ▶ Art. 349. A sub-rogação transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores.

Havendo sub-rogação prevista contratualmente o condomínio não pode cobrar o condômino devedor!

Pois recebeu a cota condominial (conforme contrato) e pagou a garantidora pelo serviço de antecipação!

Só poderia o condomínio proceder à cobrança das taxas condominiais inadimplidas, caso este não tivesse requerido sua antecipação perante a empresa garantidora!

Jurisprudências:

- ▶ [TJ-PR – Apelação Cível AC 4056495 PR 0405649-5 \(TJ-PR\)](#)
- ▶ **Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL – COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS – ANTECIPAÇÃO DE RECEITAS – SUB-ROGAÇÃO – OCORRÊNCIA – **MANIFESTA ILEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO PARA A COBRANÇA** – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Se o Condomínio recebe **antecipação de receita** e há previsão contratual de **sub-rogação**, não há legitimidade do Condomínio para cobrança. 2. Houve não somente a **sub-rogação** do recebimento das taxas, mas também dos direitos inerentes à **persecução desses em juízo**.

Jurisprudências:

- ▶ [TJ-PR – Apelação Cível AC 3142416 PR 0314241-6 \(TJ-PR\)](#)
- ▶ **Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL – COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS – ANTECIPAÇÃO DE RECEITAS – SUB-ROGAÇÃO – OCORRÊNCIA – **MANIFESTA ILEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO PARA A COBRANÇA** – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. – Se o Condomínio recebe **antecipação de receita** e há previsão contratual de **sub-rogação**, não há legitimidade do Condomínio para cobrança. – Houve não somente a **sub-rogação** do recebimento das taxas, mas também dos direitos inerentes à **persecução desses em juízo**.

Novo CPC altera forma de cobrança de cotas condominiais

- ▶ Com a entrada em vigor do novo CPC (Lei n. 13.105/2015), as cotas condominiais passaram a ter **natureza de título executivo extrajudicial**, o que torna a sua cobrança pela via judicial muito mais rápida.
- ▶ DÉBITO CONDOMINIAL = IMÓVEL PODE SER PENHORADO PELO CONDOMÍNIO CREDOR.

INCONSISTÊNCIA JURÍDICA SOBRE A NATUREZA DA DÍVIDA **SUB-ROGADA**:

- ▶ Com a sub-rogação a dívida deve ser cobrada pelo sub-rogado (garantidora) mas a obrigação perde a natureza de DÉBITO CONDOMINIAL, passando a ser uma dívida comum entre a garantidora e o condômino?
- ▶ Há a impenhorabilidade do bem de família?
- ▶ Natureza *Propter Rem* continua?
- ▶ Aplicação do artigo 349?
- ▶ Por causa desta inconsistência as garantidoras preferem cobrar a dívida em nome dos condomínios, mas podem fazer isto?

Atenção!

- ▶ Regras contratuais de renovação automática devem ser evitadas!
- ▶ Fiquem atentos com as cláusulas de rescisão contratual e incluam a possibilidade de rescisão imotivada com regras justas!
- ▶ Os síndicos (e o condomínio) podem responder por danos morais em caso de cobranças irregulares/ abusivas ou vexatórias.

Responsabilidade Civil e Penal dos Síndicos:

- ▶ **Art. 1.347.** A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.
- ▶ **Art. 1.348.** Compete ao síndico:
 - ▶ I – convocar a assembleia dos condôminos;
 - ▶ II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
 - ▶ III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
 - ▶ IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
 - ▶ V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
 - ▶ VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
 - ▶ VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
 - ▶ VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
 - ▶ IX – realizar o seguro da edificação.
- ▶ **§ 1º** Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- ▶ **§ 2º** O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Muito obrigada!

Dra. Pérola Melissa Vianna Braga

perola.braga@uol.com.br

(12) 39415465

