

## INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL: A EFICÁCIA DAS GARANTIDORAS NA REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

Thales Oliveira Rosa<sup>1</sup>

**Resumo:** Este trabalho apresenta uma análise abrangente da inadimplência condominial e da solução oferecida pelas garantidoras. Com base em uma pesquisa detalhada, foram explorados os desafios enfrentados pelos condomínios devido à inadimplência, bem como as dificuldades dos síndicos na cobrança extrajudicial e judicial. Em seguida, examinou-se a legalidade e eficácia da solução proposta pelas garantidoras. O estudo abrangeu a origem histórica do condomínio, a definição e legalidade da taxa condominial, além de uma análise minuciosa dos benefícios e viabilidade econômica da contratação de uma garantidora. Por meio de exemplos comparativos, demonstrou-se que a adoção do serviço de receita garantida reduz significativamente os custos associados à inadimplência condominial, proporcionando uma gestão financeira mais estável. Conclui-se, portanto, que as garantidoras representam uma solução eficaz e legal para a inadimplência condominial, contribuindo para a segurança jurídica dos condomínios e promovendo um ambiente mais harmonioso para os condôminos.

**Palavras-chave:** Condomínio. Inadimplência condominial. Garantidora. Segurança jurídica. Cobrança extrajudicial e judicial.

**Abstract:** This paper presents a comprehensive analysis of condominium delinquency and the solution offered by guarantor companies. Based on detailed research, the challenges faced by condominiums due to delinquency and the difficulties of property managers in extrajudicial and judicial collections were explored. Subsequently, the legality and effectiveness of the solution proposed by guarantor companies were examined. The study encompassed the historical origin of condominiums, the definition and legality of condominium fees, and a thorough analysis of the benefits and economic viability of hiring a guarantor company. Through comparative examples, it

---

<sup>1</sup> Thales Oliveira Rosa possui graduação em Administração de Empresas pela Universidade UNA, pós-graduação em Gestão de Projetos pelo Instituto de Educação e Tecnologia (IETEC) e mestrado em Economia pela Universidade de Brasília (UNB). Atualmente, encontra-se em processo de formação acadêmica como bacharelando em Direito pela Faculdade de Minas Gerais (Famig). Email: [thales@corretabh.com.br](mailto:thales@corretabh.com.br).

was demonstrated that adopting the guaranteed revenue service significantly reduces the costs associated with condominium delinquency, providing a more stable financial management. It is concluded, therefore, that guarantor companies represent an effective and legal solution to condominium delinquency, contributing to the legal security of condominiums and promoting a more harmonious environment for residents.

**Keywords:** Condominium. Condominium delinquency. Guarantor. Legal security. Extrajudicial and judicial collection.

Data de submissão do artigo xxxxxx

Data de aprovação do artigo xxxxxx

## **Introdução**

Desde os primórdios da humanidade, a organização em grupos sociais é uma característica presente na vida humana. Essa necessidade de viver em comunidade levou ao surgimento das cidades, como forma de aglomeração urbana que permitiu maior convivência e interação entre as pessoas.

As primeiras cidades surgiram há mais de cinco mil anos, na região da Mesopotâmia, onde hoje está localizado o Iraque (MUMFORD, 1961). Elas foram criadas para serem centros comerciais e políticos, e atraíram pessoas que buscavam trabalho e proteção. A partir daí, as cidades começaram a se espalhar pelo mundo, impulsionando o desenvolvimento da civilização e as transformações nas formas de viver e de se relacionar (LEES, 2015).

Com a evolução da sociedade, a urbanização cresceu de forma acelerada, impulsionada pela Revolução Industrial e pelas mudanças no modo de produção. Esse processo transformou profundamente as relações sociais e econômicas, gerando novas necessidades e demandas. Uma dessas mudanças foi a divisão das propriedades em pequenas porções, que deu origem aos condomínios.

O condomínio é uma adequação às novas necessidades de moradia, com a possibilidade de compartilhar áreas comuns, serviços e equipamentos. Assim, a vida em condomínio se tornou uma alternativa para aqueles que buscam conforto,

segurança e praticidade. Com o surgimento dos condomínios surgiu uma nova necessidade, a divisão das despesas do condomínio, o presente trabalho busca explorar as soluções de mercado para este problema que afeta a vida de todos os moradores de condomínios.

No primeiro capítulo do presente trabalho de conclusão de curso, busca-se realizar uma análise minuciosa acerca da origem da divisão da propriedade em unidades menores, que por sua vez culminaram no surgimento dos condomínios modernos. A pesquisa empreende uma investigação histórica, remontando desde o período do Império Romano até o século XIX, na França, onde se verificou o surgimento do modelo condominial que conhecemos atualmente. Ademais, explora-se a aplicação e utilização dessa forma de divisão da propriedade no contexto do Brasil Colônia e do Império.

No mesmo contexto do primeiro capítulo, o estudo objetiva também estabelecer uma definição precisa do instituto do condomínio à luz da legislação brasileira vigente, de modo a compreender sua natureza jurídica e suas peculiaridades. Nesse sentido, é abordada a legalidade da cobrança da taxa de condomínio, aspecto relevante e recorrente na prática condominial, buscando-se analisar sua fundamentação legal e as obrigações que dela decorrem para os condôminos.

Dessa forma, por meio dessa análise criteriosa, pretende-se fornecer uma compreensão abrangente e aprofundada sobre a origem histórica da divisão da propriedade e sua relação com o desenvolvimento dos condomínios modernos, bem como sobre a definição e a legalidade da cobrança da taxa de condomínio no ordenamento jurídico brasileiro em vigor.

No segundo capítulo, direciona-se a atenção ao problema recorrente da inadimplência, que se faz presente nas relações condominiais. A partir dessa problemática, busca-se aprofundar o tema central da presente pesquisa e examinar a solução de mercado conhecida como receita garantida, serviço prestado pelas chamadas Garantidoras.

Nesse contexto, as seções do segundo capítulo são dedicadas a elucidar o arcabouço jurídico que viabiliza a prestação do serviço de receita garantida aos condomínios. Por meio de uma análise minuciosa, examina-se as bases legais e as normas que respaldam a implementação e funcionamento desse modelo de garantia de receita,

destacando-se as disposições legais pertinentes e os princípios jurídicos que embasam sua aplicação.

Dessa forma, o segundo capítulo proporciona uma compreensão aprofundada do marco jurídico que sustenta a prestação do serviço de receita garantida nos condomínios, explorando suas bases legais e normativas. Tal abordagem visa contribuir para o entendimento da viabilidade e legalidade desse instrumento de enfrentamento da inadimplência condominial, oferecendo subsídios para uma análise crítica e embasada sobre o tema em questão.

No terceiro e derradeiro capítulo deste trabalho, é apresentada uma análise minuciosa sobre a eficácia da solução mercadológica para enfrentar a problemática da inadimplência condominial. Para tanto, foi empreendida uma comparação entre os custos de contratação de uma garantidora e os custos associados à contratação de um serviço jurídico para lidar com a inadimplência.

A análise realizada revela de forma clara e objetiva as vantagens proporcionadas pela contratação do serviço de receita garantida em comparação ao serviço jurídico tradicional. Através de uma avaliação criteriosa dos custos envolvidos em cada opção, é possível constatar a significativa economia financeira que pode ser alcançada ao optar pela contratação da garantidora.

Nesse sentido, os resultados obtidos demonstram de maneira contundente a viabilidade e eficiência da solução mercadológica em questão, destacando a sua capacidade de oferecer uma alternativa mais acessível e econômica para lidar com a inadimplência condominial. Tal constatação contribui para a disseminação e compreensão das vantagens do serviço de receita garantida, proporcionando embasamento teórico e prático para a sua utilização como uma estratégia eficaz no âmbito condominial.

Assim, ao final do terceiro capítulo, conclui-se que a contratação do serviço de receita garantida revela-se como uma opção eficiente e vantajosa para lidar com a inadimplência condominial, tendo em vista a sua superioridade em termos de custo e eficácia quando comparada às alternativas tradicionais de serviços jurídicos.

## **1. Condomínios**

### **1.1. Condomínios Histórico e legislação**

A prática de vender apenas uma parte de uma propriedade enquanto se mantinha a propriedade do andar superior era comum na Grécia e em Roma cerca de 2 mil anos antes de Cristo. A esse tipo de transação era dado o nome de “superfície”, a transação consistia em um contrato no qual o proprietário vendia a superfície da propriedade para outra pessoa, permitindo que ela construísse um edifício ou usasse o espaço de outra forma, enquanto o proprietário original mantinha a propriedade do subsolo e do ar acima dele (MORAN, 1996).

Em Roma, durante o império romano foram criados edifícios de apartamentos divididos em várias unidades habitacionais, com diferentes proprietários, entretanto não era um sistema de divisão da propriedade como conhecemos hoje (LOPES, 2000).

O nascimento da legislação condominial utilizada hoje se deu no ano de 1720, após um incêndio na cidade de Rennes na França. A cidade foi destruída pelo fogo e o governo francês com a finalidade de organizar a reconstrução da cidade promulgou em 1744 a lei Ordonnance de la Marine. A nova lei permitia a divisão dos edifícios em unidades autônomas de propriedade exclusiva e partes comuns de uso comum, esse é considerado um marco na história dos condomínios (BOUTEILLE, 2016).

Essa prática hoje é conhecida como condomínio edilício. O termo "edilício" se refere à edificação, ou seja, ao prédio ou conjunto de prédios que compõem o condomínio. Esse modelo de legislação se espalhou pelo mundo a partir de então para regular as relações de propriedades compartilhadas.

No Brasil, encontramos nas Ordenações Filipinas encontramos algo semelhante a um condomínio edilício atual. As Ordenações Filipinas foram o conjunto de leis aplicadas por Portugal em suas colônias entre 1603 e 1830, no Livro IV, Título XL, Lei XVIII, é possível encontrar a seguinte passagem:

Se houver sobrado que pertença a uma pessoa, e sótão que pertença a outra, a mesma propriedade que tiverem na casa terão na escada e corredor, com tanto que, se o sobrado for vendido, sejam obrigados a dar preferência na compra do sótão a quem dele for senhor (PORTUGAL, 1603).

O trecho demonstra que, desde o Brasil Colônia, existiam imóveis em que diferentes pessoas tinham propriedade sobre diferentes partes do mesmo edifício, e que a lei estabelecia algumas regras para regular essa situação.

A definição a respeito da data de construção do primeiro condomínio edilício no Brasil é controversa, na literatura pesquisada é possível apontar três possíveis candidatos a primeiro condomínio edilício: Edifício Martinelli construído na cidade São Paulo em 1929, Edifício Louvre construído 1934 também na cidade de São Paulo e por fim o Edifício Esther construído em 1936 no Rio de Janeiro. Dos três o que mais se assemelha a definição atual de um condomínio edilício é o Edifício Louvre, que já apresentava a existência de unidades autônomas com proprietários distintos e áreas comuns de uso compartilhado. Os edifícios da época seguiam o código civil de 1916 que regulamentava a propriedade vertical pelo artigo 556 - o condomínio se constitui pela divisão material do objeto entre vários proprietários (BRASIL, 1916).

Não existiam regras para a o funcionamento do condomínio no ordenamento de 1916, a primeira regulamentação dos condomínios edilícios se deu em 1928 através Decreto nº 5.481, que apresentava em seus 4 artigos finais as primeiras normas para regular a vida em condomínios edilícios (BRASIL, 1928).

O Decreto-Lei nº 5.234 de 1943 e a Lei nº 285 de 1948 trouxeram modificações ao Decreto de 1928. Somente em 1964 foi promulgada uma lei mais completa e concebida com a finalidade de regulamentar a vida em condomínios edilícios, se trata da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que por sinal vigora até hoje.

São 27 artigos que apresentam definições sobre: o condomínio, convenção do condomínio, despesas do condomínio, seguro, incêndio, demolição e reconstrução obrigatória do condomínio, utilização da edificação ou do conjunto de edificações, administração do condomínio e assembleia geral (BRASIL, 1964).

As legislações possuem duas características facilmente observadas: 1.se tornam obsoletas, 2.já nascem ultrapassadas. A mutação social cria lacunas nas legislações vigentes e nessa linha o Código Civil promulgado em 2002 através da Lei 10.406, passou a reger matéria relativa ao condomínio edilício. A atualização do código civil começou a ser discutida em 1975 com a instituição da Comissão de Juristas presidida pelo jurista Miguel Reale. O anteprojeto foi apresentado no ano de 1984 passou por diversas modificações até ser aprovado pelo Congresso Nacional em janeiro de 2002. Se passaram 28 anos entre a elaboração da lei e sua entrada em vigor, em janeiro de 2003.

O Código Civil estabelece diretamente as disposições legais que regem os condomínios edifícios, abrangendo os artigos 1.331 a 1.358, os quais remetem às Seções I, II e III do Capítulo VII intitulado "Do Condomínio Edifício". Adicionalmente, é importante ressaltar que ainda existem disposições pertinentes no Título III, denominado "Da propriedade", do Livro III da Parte Especial, que trata especificamente do Direito das Coisas.

## **1.2. Definição jurídica de condomínio**

A definição mais recente de condomínio é dada pelo Código Civil nos artigos 1.331 e 1.332, vejamos:

Art. 1.331 - Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários (...) § 3º - A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art. 1.332 - Institui-se o condomínio edifício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam (BRASIL, 2002).

Se pode notar que a legislação brasileira baseia o condomínio em fração ideal, ou seja cada indivíduo é proprietário de uma parte ou fração da propriedade. Se trata da posição romana que traduz a natureza do condomínio como propriedade em comum com partes ideais (VENOSA, 2021).

Na mesma linha a autora Maria Helena Diniz conceitua o condomínio como:

Cada consorte é proprietário da coisa toda, delimitada pelos iguais direitos dos demais condôminos; já que se distribui entre todos a utilidade econômica do bem e o direito de cada um dos consortes. Entretanto, em suas relações internas, o condômino vê seus direitos delimitados pelos dos demais consortes, na medida de suas quotas, para que seja possível sua coexistência (DINIZ, 2013, p. 235).

Em suma podemos concluir que de acordo com a lei brasileira o condomínio é uma forma de propriedade imobiliária em que duas ou mais pessoas são proprietárias de um mesmo imóvel. Cada um dos proprietários detendo uma fração ideal

correspondente a sua participação no todo e decorre daí o direito do condômino ao uso exclusivo de sua unidade autônoma.

A manutenção mensal do condomínio gera despesas financeiras como: folha de pagamento dos funcionários do condomínio, impostos, taxas municipais, materiais de limpeza, manutenção preventiva, manutenções corretivas, dentre outros. As despesas que precisam ser divididas pelos proprietários das unidades, a fração ideal é uma das formas que possibilita a definição da medida exata de contribuição que cabe a cada proprietário. A essa manutenção mensal se atribui o nome de taxa de condomínio.

### **1.3. Taxa de Condomínio**

O pagamento da taxa de condomínio é um dever do proprietário de unidade no condômino. A legalidade da cobrança é prevista na lei 4.591/64 artigo 12, própria dos condomínios, e no Código Civil no artigo 1.336 inciso I, vejamos:

- Lei 4.591, Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio (BRASIL, 1964).
- Código Civil, Art. 1.336 - São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (...) (BRASIL, 2002).

A estrutura do condomínio depende da taxa condominial para sobreviver, todas as despesas geradas com o objetivo de manter o funcionamento do condomínio devem ser rateadas pelo síndico e divididas de acordo com a fração ideal de cada unidade.

A divisão das despesas pode ser realizada de acordo com a fração ideal ou pelo número de unidades do condomínio. Essa definição ficará a critério da convenção condominial, que deverá ser redigida e aprovada para reger a vida no condomínio. Vale ressaltar que a divisão das despesas não abrange apenas essas duas alternativas, fração ideal e número de unidades, existem condomínios que optam por realizar a divisão da taxa condominial de acordo com a quantidade de pessoas que habitam a unidade. Essa opção se dá em condomínios mais antigos onde as despesas de água, gás e até energia não são individualizadas, as despesas caem na vala comum da divisão igualitária. Nesse trabalho vamos adotar a divisão por fração ideal para simplificar o entendimento.



Como dito a taxa de condomínio é vital para a sobrevivência do condomínio, o inadimplemento onera todos que vivem na comunidade condominial acarretando problemas como: atrasos no pagamento de folha salarial de funcionários que mantem o funcionamento do condomínio - porteiros, zeladores e jardineiros por exemplo. Podemos elencar também as contas de água, luz e gás, onde a falta de pagamento pode gerar o corte nos serviços, que prejudica a todos, inclusive os adimplentes.

As despesas citadas são diretas, existem ainda as despesas indiretas quem podem ser atribuídas ao inadimplemento como desvalorização do imóvel em função do passivo da taxa condominial, as despesas geradas para cobrar inadimplentes como honorários de advogados e custas judiciais, falta de caixa para obras de melhoria e em casos graves de inadimplencia temos a falta de caixa para obras emergenciais.

A importância da taxa condominial é tamanha que a legislação prevê responsabilização civil do síndico em caso de negligência na cobrança das taxas condominiais dos inadimplentes. A lei 4.591/64 no artigo 12, par. 2º prevê que o síndico deve prover por via judicial a cobrança das taxas atrasadas, vejamos: Art. 12. (...) § 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas (BRASIL, 1964).

No mesmo sentido o Código Civil, artigo 1.348, inciso VII nos diz o seguinte: Art. 1.348. Compete ao síndico: (...) VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas (BRASIL, 2002).

Antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002, o síndico possuía a prerrogativa de impor multa de mora de até 20% sobre a taxa de condomínio inadimplida, conforme previsto no artigo 12, parágrafo 3º, da Lei nº 4.591/64. Embora o Código Civil tenha limitado a multa a 2%, o referido artigo da lei anteriormente mencionada não foi revogado. Vejamos ambos os dispositivos legais:

Lei 4.591, Art. 12 (...)

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses (BRASIL, 1964)

Código Civil, Art. 1.336 (...)

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. (BRASIL, 2002)

O conflito de normas, Lei 4.591/64 e Código Civil, no que diz respeito à limitação da multa moratória nas taxas condominiais, foi resolvido pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Resp. 677344. Nesse julgamento, ficou pacificado que as taxas condominiais são obrigações de trato sucessivo. Assim, a partir de 11 de janeiro de 2003, data em que entrou em vigor o Código Civil, deve ser aplicada a multa por atraso de 2% sobre qualquer cota condominial vencida. Cabe ressaltar que o artigo 12, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64 não foi revogado pelo Código Civil de 2002.

A limitação da multa em 2%, estabelecida no Código Civil, encontra seu embasamento no artigo 52, parágrafo 1º, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor, CDC). Anteriormente, a Lei 4.591/64 permitia a cobrança de multa de mora de até 20% sobre a taxa de condomínio em atraso, o que auxiliava o síndico na manutenção de uma baixa taxa de inadimplência, tornando a falta de pagamento das taxas condominiais uma dívida onerosa. No entanto, com a limitação da multa para 2%, a dívida resultante do inadimplemento condominial se tornou menos onerosa, em comparação com os juros cobrados em outras modalidades de crédito, como o cheque especial ou o cartão de crédito, por exemplo.

No entanto, a aplicação de uma ferramenta oriunda de relação de consumo a uma relação de natureza diferente, como a estabelecida entre condômino e condomínio, é algo estranho, uma vez que se trata apenas de um rateio de despesas, sem venda ou consumo de produtos ou serviços. Apesar disso, é importante ressaltar que o síndico não pode impedir o acesso do inadimplente ao condomínio, privá-lo de utilizar as áreas comuns ou expô-lo em função da dívida, por fim o condômino não pode nem mesmo ser privado dos serviços compartilhados, como gás ou água.

Após a redução do teto da multa por atraso para 2%, houve um aumento significativo da inadimplência nos condomínios. Em decorrência disso, os síndicos foram compelidos a adotar a prática de realizar rateios da inadimplência, ou seja, levantar o valor em atraso referente ao mês anterior e dividir entre todos os condôminos para que seja quitado no mês seguinte. Essa situação se revela injusta, tendo em vista que os adimplentes acabam arcando com o ônus da inadimplência alheia.

O síndico tem o poder de recorrer à ação judicial como último recurso para solucionar a inadimplência, mas isso gera despesas extras para o condomínio, como honorários advocatícios e custas iniciais além de levar muito tempo para receber os valores

devidos. A lei 13.105/15 (Código de Processo Civil), transformou a despesa condominial em um título executivo extrajudicial, na tentativa de acelerar o processo de cobrança dos valores devidos. Essa mudança na lei foi feita levando em conta o aumento da inadimplência decorrente da redução do teto da multa por inadimplência para 2%, mencionado anteriormente.

Lei 13.105 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 (BRASIL, 2015).

Anteriormente, durante a vigência da lei 5.869/73 (antigo Código de Processo Civil), era imprescindível a instauração de uma ação de conhecimento para que uma sentença pudesse ser proferida a respeito da dívida condominial, com o intuito de validar ou não o seu caráter de título executivo judicial. Esse tipo de ação demandava um tempo significativo, em virtude das múltiplas possibilidades de contestação. Após a emissão da sentença, ainda era necessário dar seguimento a uma ação de execução de sentença para a devida cobrança.

Atualmente, além da opção de ação de execução extrajudicial, é possível utilizar o procedimento especial da ação monitória, nos termos do artigo 700, inciso III, e do artigo 785, ambos da lei 13.105/15:

Art. 700. A ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz: (...) III - o adimplemento de obrigação de fazer ou de não fazer.

Art. 785. A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial (BRASIL, 2015).

O STJ também ratificou a possibilidade de se utilizar a ação monitória em substituta a ação de execução: Não há impedimento legal para que o credor, possuidor de título executivo extrajudicial, utilize o processo de conhecimento ou da ação monitória para a cobrança (STJ, 13/02/2014).

No mesmo sentido o enunciado 101 do Conselho da Justiça Federal (CJF) estabeleceu a seguinte definição: É admissível ação monitória, ainda que o autor detenha título executivo extrajudicial (CJF, 2002).

Sendo assim o credor tem a prerrogativa de selecionar qual das três alternativas utilizara ao acionar a via judicial. A alternativa mais utilizada é a execução extrajudicial, e essa tem a preferência por, teoricamente, ser a mais simples e mais rápida.

Após a escolha do credor, é possível utilizar uma das três alternativas para ingressar com a ação judicial, sendo a execução extrajudicial a opção mais comum por ser teoricamente mais simples e rápida.

Vale destacar que a taxa condominial tem natureza *propter rem*, ou seja, acompanha o imóvel, independentemente de quem seja o proprietário. Ademais, as dívidas condominiais podem levar à penhora do imóvel, mesmo que seja o único bem da família, sendo essa uma das exceções à impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90, em seu artigo 3º, inciso IV:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar (BRASIL, 1990).

A impenhorabilidade é reforçada também pelo Código Civil, artigo 1.715:

O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio (BRASIL, 2002).

Depois de abordarmos as características da dívida condominial, voltemos agora para as características da execução extrajudicial, que, em teoria, permite celeridade. Na petição inicial, o credor deve indicar os bens a serem penhorados, incluindo o próprio imóvel, o que atrai a competência do foro da situação do imóvel (Lei 13.105/15, art. 781, I). Além disso, é possível requerer a averbação do débito no Registro de Imóveis (RGI) junto ao cartório, a fim de dar conhecimento a terceiros e facilitar a presunção de eventual fraude à execução, conforme pacificado pelo STJ na Súmula 375: “Não se considera fraude à execução a venda de bem imóvel se não registrada a penhora no RGI, mesmo que já citado o devedor, prevalecendo a boa-fé do adquirente”.

A execução extrajudicial pode prosseguir mesmo que o imóvel esteja hipotecado ou alienado, desde que o credor hipotecário seja intimado para ter ciência da ação. Isso ocorre porque o crédito condominial possui preferência sobre o crédito hipotecário, conforme estabelecido pela Súmula 478 do STJ. A intimação do credor hipotecário é

prevista no art. 799, I da Lei 13.105/15: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”.

Embora a execução extrajudicial seja uma opção aparentemente simples e rápida para lidar com a inadimplência nos condomínios, na prática sua solução pode ser demorada. A raiz da inadimplência é de natureza social e cultural, muitos devedores desconhecem a legislação e a possibilidade de penhora do imóvel para quitar a dívida. Além disso os inadimplentes se acostumam com sua inadimplência. Os síndicos, por sua vez, adotam medidas simplistas, como o rateio da dívida entre os adimplentes, em vez de buscar formas mais eficazes de solucionar o problema.

Na tentativa de solucionar os problemas gerados pela inadimplência das taxas condominiais, surgiram as chamadas Garantidoras, tema que será abordado na próxima seção.

## **2. Garantidoras**

### **2.1. Histórico e Modelo de negócio**

O inadimplemento das taxas condominiais é um problema crônico que frequentemente resulta em cobrança judicial complexa. Para solucionar esta questão, surgiram empresas chamadas garantidoras, que buscam garantir o pagamento integral e pontual das taxas condominiais pelos condôminos.

Durante a pesquisa realizada para este estudo, não foram encontradas referências em artigos ou trabalhos científicos que abordassem a origem do serviço de receita garantida ou a primeira empresa garantidora a atuar no mercado. No entanto, durante a investigação, foi identificado um documento produzido pela Assembleia Legislativa do Paraná, que consiste no relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) conduzida em 2014, a qual investigou a atuação das garantidoras no estado. Nesse relatório, consta o testemunho do Sr. Luiz Fernando de Queiroz, que alega ser o criador do modelo de negócio que deu origem às garantidoras. A CPI foi instaurada em resposta a denúncias de práticas abusivas por parte das garantidoras, incluindo a formação de cartel, cobranças excessivas, coação de devedores para o pagamento de suas dívidas e o direcionamento de imóveis a "laranjas" por meio de leilões, nos quais as propriedades eram adquiridas por preços abaixo do mercado (ALPR, 2014).

Durante as diligências realizadas pela CPI, foram conduzidos depoimentos de sócios e gestores dessas empresas. Em uma dessas oitivas, o Sr. Luiz Fernando de Queiroz, advogado, afirmou ter concebido a ideia do serviço de adiantamento de receitas no ano de 1978. O Sr. Luiz Fernando desenvolveu a ideia original com o propósito de auxiliar os condomínios a resolver a questão da inadimplência, e identificou na antecipação dos valores condominiais a abordagem mais eficaz para alcançar esse objetivo. O Sr. Luiz Fernando é o fundador da empresa Garante e, posteriormente, da Duplique, consideradas as pioneiras no ramo de garantia de recebíveis no país, conforme suas próprias declarações. Atualmente, ele ocupa a posição de Sócio Administrador na Duplique, como consta no sítio eletrônico da empresa (ALPR, 2014).

A atuação das garantidoras teve um crescimento significativo no estado do Paraná e se expandiu para toda a região Sul do Brasil, conforme evidenciado no relatório final da CPI que investigou a atuação dessas empresas no Paraná em 2014, assim como em pesquisas realizadas por meio do Google. Observou-se que o serviço começou a operar em Minas Gerais em torno do ano de 2014. Embora não exista um Código Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) específico para as garantidoras, muitas delas utilizam o CNAE de empresas de cobrança ou de fundos de investimento em direitos creditórios, conhecidos como FIDIC.

Essas garantidoras oferecem uma garantia financeira aos condomínios, comprometendo-se a efetuar o pagamento pontual de todas as taxas condominiais e assumindo a responsabilidade pelo pagamento dessas taxas em caso de inadimplência dos condôminos. Esse modelo de negócio é adotado pelas garantidoras para atender à demanda de condomínios que enfrentam problemas de inadimplência, com o objetivo de garantir o recebimento integral e pontual das taxas condominiais.

Ao contratar uma garantidora, o síndico obtém a segurança de que a receita mensal estimada estará disponível para o condomínio, garantindo um fluxo de caixa estável e eliminando a preocupação com a falta de recursos para o pagamento de fornecedores e funcionários. A principal vantagem para o condomínio é a garantia de inadimplência zero, o que reduz os custos com cobranças de devedores e diminui os gastos com custas processuais e honorários advocatícios.

O serviço prestado pela garantidora é semelhante a um contrato de seguro, onde o condomínio contrata a empresa para assegurar o pagamento das taxas condominiais

em caso de inadimplência. Uma comparação adequada seria com o serviço de fomento mercantil, também conhecido como "factoring", que pertence ao ramo do direito mercantil. Nesse serviço, uma empresa vende seus direitos creditórios a um terceiro que os compra à vista, porém, com desconto. O objetivo do fomento mercantil é fornecer recursos e serviços para viabilizar a cadeia produtiva de empresas comerciais ou prestadoras de serviços, especialmente aquelas de pequeno e médio porte.

Apesar da similaridade da operação, neste estudo não será adotada a abordagem do fomento mercantil, uma vez que não se aplica aos condomínios, que não são uma atividade comercial. Os condomínios não têm fins lucrativos e não possuem capacidade de ajustar suas receitas de acordo com as variações do mercado.

## **2.2. Modelo de contrato**

A contratação de serviços de uma empresa garantidora se dá através de um contrato que possui determinadas características em comum. Dentre elas, destacam-se a duração do contrato que pode variar entre 1 e 3 anos, adiantamento de valores das taxas condominiais, a sub-rogação em caso de rescisão contratual ou ao término do mesmo, uma taxa de desconto que será a remuneração da garantidora e uma cláusula que prevê a rescisão contratual caso o valor de inadimplência atinja um patamar pré-estabelecido.

É comum verificar nas cláusulas contratuais das garantidoras a necessidade de aprovação do serviço em assembleia condominial. Embora tal exigência possa parecer desnecessária, tendo em vista que o síndico possui a prerrogativa de contratar prestadores de serviços e a legislação lhe atribui a responsabilidade de tomar medidas para combater a inadimplência, é um requisito frequente em todos os contratos analisados. A exigência, dessa forma, serve como uma garantia para a própria empresa garantidora, que procura assegurar a legalidade e legitimidade do serviço contratado, evitando questionamentos futuros acerca da validade do contrato firmado.

A empresa garantidora recebe como contraprestação pelo serviço uma taxa de remuneração que pode variar de 1% a 30% do valor arrecadado pelo condomínio. Para ilustrar, suponhamos um condomínio que arrecada R\$ 100.000,00 mensais, cujo

vencimento é no dia 10. Caso a taxa contratada seja de 4%, a garantidora efetuará o repasse de R\$ 96.000,00 ao condomínio na data do vencimento.

As garantidoras também têm o direito de receber juros de mora de 1% ao mês, multa de 2% por atraso, correção monetária e encargos de cobrança (que normalmente correspondem a 20% do valor devido). Se o caso for levado à esfera judicial, os honorários advocatícios podem chegar a 20%. Esses valores foram obtidos por meio de pesquisa de mercado realizada para este estudo, envolvendo 5 garantidoras que aplicam as mesmas penalidades em caso de inadimplência por parte do condômino.

O Código Civil de 2002 estabelece as sanções aplicáveis ao condômino em situação de inadimplência, incluindo os encargos de cobrança que têm como objetivo compensar possíveis danos causados pelo atraso no pagamento das despesas condominiais. Essa regulamentação é prevista em diversos artigos da referida lei:

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado (BRASIL, 2002).

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional (BRASIL, 2002).

Resumidamente, garantidoras obtêm receita por meio de uma taxa de desconto aplicada sobre o repasse mensal e assumem as obrigações e benefícios das taxas condominiais não pagas. Isso configura um modelo misto de fomento mercantil com cobrança terceirizada, em que as garantidoras assumem ambos os papéis: adiantar valores e realizar a cobrança dos inadimplentes. As obrigações e receitas das Garantidoras são regulamentadas por meio do contrato firmado com o condomínio e das leis aplicáveis.

A sub-rogação é uma figura jurídica prevista no Código Civil, em um capítulo específico, que consiste na transferência dos direitos creditórios de uma obrigação para aquele que a adimpliu, seja por meio de pagamento ou outra forma de satisfação. Essa figura é regulamentada pela legislação civil e desempenha um papel importante no campo das obrigações, sendo aplicável em diversas relações jurídicas, inclusive nos casos que envolvem condomínios e empresas garantidoras de crédito. Essa questão é abordada por Flávio Tartuce em sua obra (TARTUCE, 2013, p. 136)



Conforme previsto no artigo 349 do Código Civil: "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" (BRASIL, 2002). Dessa forma, a sub-rogação permite que o novo credor assumira todos os direitos e garantias do credor original em relação à dívida, tanto em relação ao devedor principal quanto aos fiadores.

A sub-rogação é uma ferramenta importante para garantir a efetividade das relações obrigacionais, permitindo que aquele que realiza o pagamento de uma obrigação em nome do devedor possa assumir a posição do credor originário, com todos os direitos e garantias correspondentes. O Código Civil prevê as hipóteses em que a sub-rogação é admitida, bem como as regras que devem ser observadas para sua efetivação, o que inclui a necessidade de notificação ao devedor e a observância das formalidades exigidas pela lei. A sub-rogação é amplamente utilizada em diversas relações jurídicas, incluindo as que envolvem condomínios e garantidoras de crédito (DINIZ, 2013).

Os contratos celebrados entre as garantidoras e os condomínios têm como finalidade esclarecer que a relação estabelecida é de sub-rogação e não de cessão de crédito. Apesar de ambos os conceitos possuírem semelhanças, são distintos entre si. A sub-rogação objetiva o pagamento da dívida por terceiro, contudo, está limitada às condições dessa mesma dívida. Em contrapartida, a cessão de crédito pode ter um efeito especulativo, permitindo a negociação do valor de forma diversa do valor da dívida originária. É primordial que haja transparência entre as partes contratantes para prevenir possíveis controvérsias e litígios no futuro (VENOSA, 2017).

A distinção entre cessão e sub-rogação é relevante no contexto das taxas condominiais, pois possibilita a obtenção de benefícios específicos associados à sub-rogação. Entre esses benefícios estão a responsabilidade *propter rem* e a penhorabilidade do bem de família, que não se estendem a outras espécies de dívidas. É fundamental que as partes contratantes compreendam essa distinção para que possam efetivar devidamente os efeitos da sub-rogação e evitar possíveis conflitos jurídicos.

No contexto das dívidas decorrentes das taxas condominiais, a sub-rogação implica a transferência de todos os direitos relacionados à dívida para a garantidora, tornando-

a parte ativa em qualquer eventual ação judicial envolvendo as taxas condominiais. Conseqüentemente, o condomínio não poderá mais buscar o crédito do condômino inadimplente por meio de uma ação judicial.

A manutenção da natureza de sub-rogação do direito creditório adquirido pelas garantidoras junto ao condomínio tem por finalidade assegurar a possibilidade de penhora do imóvel no processo de execução extrajudicial para satisfação do crédito decorrente de taxa condominial, ainda que este seja considerado bem de família. Esta é uma garantia robusta de recebimento, uma vez que o inadimplente terá que pagar ou perderá o imóvel, mesmo que isso demore anos para acontecer. Além disso, a característica *propter rem* também assegura a continuidade da dívida mesmo em caso de venda do imóvel, exigindo que o novo proprietário a quite para evitar a penhora (VENOSA, 2021).

O modelo de negócio das garantidoras se aproveita de uma exceção na legislação brasileira que oferece garantias efetivas de recebimento do crédito. Normalmente, os credores precisam investigar o patrimônio do devedor em busca de bens que possam ser penhorados para quitar a dívida. Caso o devedor possua apenas um imóvel registrado em seu nome, este bem é protegido como bem de família e não pode ser penhorado. No entanto, as garantidoras contornam essa limitação ao utilizar a sub-rogação, que lhes permite adquirir os direitos creditórios e utilizar a penhorabilidade do imóvel em caso de inadimplência da taxa condominial. Se torna uma garantia real de recebimento do débito.

Houve discussões judiciais sobre a legalidade da transferência dos créditos condominiais para as garantidoras por meio da sub-rogação. A jurisprudência atual tem entendido que a sub-rogação em favor das garantidoras é válida e eficaz, conferindo-lhes o direito de cobrar os valores em atraso dos condôminos e, se necessário, executar judicialmente o imóvel devedor.

Foi proferido julgamento no STJ sobre a sub-rogação de crédito condominial exercido por uma empresa garantidora, no Recurso Especial nº 1.797.722/DF em agosto de 2019 pela 4ª Turma do STJ. A corte reconheceu a validade da sub-rogação do credor garantido nas obrigações do devedor, nos termos do art. 346 do Código Civil, desde que haja previsão contratual expressa. Ademais, o STJ considerou que a sub-rogação

em dívidas condominiais é válida, visto que se trata de uma obrigação *propter rem*, conforme ementa:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SUB-ROGAÇÃO. GARANTIA DE CRÉDITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PAGAMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS PELA GARANTIDORA. SUB-ROGAÇÃO. ART. 346 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. 1. A garantidora que efetua o pagamento de dívidas condominiais em nome do devedor originário, nos moldes da sub-rogação, sucede na titularidade do crédito em face daquele, não podendo este último, após a ocorrência do fenômeno sub-rogoratório, pretender discutir as obrigações que deram ensejo à garantia prestada pela sub-rogente. 2. Precedentes do STJ, segundo os quais "a sub-rogação dos direitos creditórios relativos às taxas condominiais decorrentes da inadimplência do adquirente de unidade condominial, pela instituição financeira que realiza o financiamento imobiliário, não impede a continuidade da ação de cobrança das referidas taxas em face do devedor original" (REsp 1.062.116/MG, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJe 20/2/2009). 3. Ação ajuizada para compelir a garantidora a efetuar o pagamento das taxas condominiais em atraso, a título de sub-rogação, nos termos do art. 346 do Código Civil. Improcedência. 4. Recurso especial conhecido e provido." (STJ, 2015).

Assim sendo, a sub-rogação tem sido reconhecida como uma ferramenta eficaz para assegurar o cumprimento das obrigações condominiais, atribuindo às empresas de garantia de crédito os mesmos direitos e garantias do condomínio quanto aos valores correspondentes.

### 3. Eficiência da solução da inadimplência via empresas Garantidoras

#### 3.1. Custo x Benefício para os Condomínios

Um exemplo numérico dos custos e benefícios que a contratação de uma garantidora promove para os Condomínios. Para tanto vamos utilizar as seguintes premissas:

Nº Apartamentos	200	Taxa Garantidora	6%
Arrecadação mensal	R\$ 100.000	Custa Inicial	R\$ 651 <sup>2</sup>
Inadimplência mensal	30% <sup>3</sup>	Honorário advocatício	R\$ 2.500 <sup>4</sup>

Fonte: elaborado pelo autor (2023)

Com base nessas informações, vamos apresentar dois cenários distintos. No primeiro cenário, temos um condomínio que opera por um ano sem a presença de uma

<sup>2</sup> Tabela TJMG consultada em 05/03/2023

<sup>3</sup> Inadimplência de 30% da arrecadação mensal, resultado de 10 unidades que não pagam as taxas.

<sup>4</sup> Honorário advocatício para ação de execução de título judicial ou extrajudicial: 20% do valor da dívida ou o mínimo de R\$ 2.500,00 (tabela OAB artigo 48, consultada em 05/02/2023)

garantidora. No segundo cenário, temos um condomínio que conta com o serviço de uma garantidora desde a sua entrega pela construtora.

Considerando o primeiro cenário em que o condomínio não possui uma garantidora de crédito, é possível verificar que o condomínio enfrenta uma inadimplência mensal no valor de R\$30 mil, o que significa que ele arrecada apenas R\$70 mil por mês, quando deveria arrecadar R\$100 mil para cobrir todas as despesas, incluindo o pagamento dos salários dos funcionários. Além disso, há a possibilidade de um passivo trabalhista, uma vez que há um processo judicial em andamento movido por um ex-funcionário que sofria com atrasos salariais constantes. Após 12 meses, o condomínio acumula um valor a receber de cerca de R\$360 mil, provenientes de aproximadamente 10 unidades inadimplentes.

Diante desse cenário, o condomínio terá um custo significativo para cobrar as dívidas dos condôminos inadimplentes. Além dos valores das dívidas em si, o condomínio terá que arcar com os custos advocatícios e das demais despesas processuais para executar os créditos. Estes custos incluem honorários advocatícios, custas iniciais, custas de citação, pesquisas no Sisbajud e no Renajud, atualização da matrícula do imóvel, registro do débito na matrícula do imóvel e custo da expedição do alvará. No total, o condomínio terá uma despesa estimada de R\$ 3.084,04<sup>5</sup> para dar andamento na ação de execução dos débitos de 10 unidades inadimplentes.

**Despesa total para impetrar as ações: R\$ 81.584,04.**

**Custo total da inadimplência em 12 meses: R\$ 441.584,04 (custo das ações mais as taxas condominiais não recebidas).**

No segundo cenário, em que o condomínio conta com uma garantidora, os resultados são muito mais favoráveis. Isso porque o condomínio recebe todo mês o valor de R\$ 94 mil no vencimento, o que lhe permite arcar com todas as despesas em dia. Mesmo que o condomínio tenha direito a receber R\$ 100 mil, a garantidora cobre a diferença de R\$ 6 mil por mês. Embora esse custo possa parecer alto, na prática a contratação da garantidora aumenta a receita do condomínio, fazendo com que ele receba mais do que receberia caso não tivesse a garantidora. Após 12 meses, o condomínio não

---

<sup>5</sup> memória de cálculo: custas de citação (R\$ 72,51), pesquisa no Sisbajud (R\$ 52,51), pesquisa no Renajud (R\$ 52,51), atualização da matrícula do imóvel (R\$ 34,00), registro do débito na matrícula do imóvel (R\$ 120,00) expedição do alvará (R\$ 72,51). Os valores foram levantados em Março de 2023 junto ao TJMG

tem qualquer inadimplência, nem passivo trabalhista, nem despesas com processos ou honorários advocatícios. Em resumo, a presença de uma garantidora elimina praticamente todos os riscos financeiros e jurídicos decorrentes da inadimplência condominial. **Custo total da garantidora: R\$ 72 mil.**

Ao compararmos os resultados entre o condomínio que não contava com garantidora e o condomínio que possuía essa garantia desde sua entrega pela construtora, notamos uma grande diferença no que diz respeito aos gastos com inadimplência. Enquanto o primeiro cenário apresentou uma despesa total de **R\$ 441.584,04** após 12 meses, o segundo cenário teve uma despesa total de **R\$ 72.000,00** no mesmo período. Isso significa que o condomínio sem garantidora teve uma despesa adicional de **R\$ 369 mil** em relação ao condomínio com garantidora, o que evidencia a importância dessa garantia para a gestão financeira do condomínio.

No presente caso, restringimos nossa análise aos custos diretos associados à inadimplência. No entanto, devemos levar em consideração os custos indiretos que podem surgir, tais como juros resultantes de atrasos nos pagamentos a fornecedores do condomínio, ações trabalhistas, interrupção dos serviços de energia e água, entre outros. Tais custos possuem um impacto significativo e agravam ainda mais a situação financeira do condomínio que não conta com a assistência de uma garantidora. Portanto, é fundamental considerar não somente os custos imediatos, mas também os custos indiretos ao avaliar a viabilidade da contratação de uma garantidora para o condomínio.

Por meio da análise empreendida, é possível obter uma compreensão das críticas formuladas pelos advogados em relação à atuação das garantidoras. Isso decorre do fato de que a contratação dessas empresas resulta na supressão da fonte de receita dos advogados, proveniente dos custos diretos relacionados à inadimplência, tais como os honorários advocatícios. Nesse sentido, a atuação das garantidoras impacta diretamente o trabalho dos advogados que se dedicam à cobrança de condomínios inadimplentes.

#### **4. Conclusão**

Após uma análise aprofundada, este trabalho de conclusão de curso proporcionou uma compreensão abrangente da segurança jurídica do negócio das garantidoras, abordando o problema de pesquisa proposto. Durante o desenvolvimento desta

pesquisa, foram explorados os desafios decorrentes da inadimplência em condomínios, as dificuldades enfrentadas pelos síndicos na cobrança extrajudicial e judicial, bem como a legalidade da solução apresentada pelas garantidoras.

No primeiro capítulo, foi realizada uma análise histórica sobre a origem da divisão da propriedade em unidades menores e o surgimento dos condomínios modernos, além da exploração da definição e legalidade da cobrança da taxa de condomínio no ordenamento jurídico brasileiro vigente. Essa compreensão abrangente da origem histórica do condomínio e das obrigações dos condôminos proporcionou uma base sólida para a análise posterior.

No segundo capítulo, o foco foi direcionado para a inadimplência condominial, um problema recorrente que afeta a convivência em condomínio. Foi explorada a solução de mercado conhecida como "receita garantida", oferecida pelas garantidoras, e examinado o arcabouço jurídico que viabiliza esse serviço. Foram destacadas as bases legais e normativas que embasam a implementação e o funcionamento desse modelo de garantia de receita, fornecendo uma compreensão aprofundada de sua viabilidade e legalidade.

No terceiro capítulo, foi apresentada uma análise minuciosa sobre a eficácia da solução mercadológica para enfrentar a inadimplência condominial. Por meio da comparação dos custos de contratação de uma garantidora com os custos associados à contratação de um serviço jurídico tradicional para lidar com a inadimplência, foi constatado que a contratação do serviço de receita garantida revela-se uma opção eficiente e vantajosa para os condomínios.

Através de um exemplo numérico comparativo entre um condomínio que não conta com uma garantidora e outro que possui esse serviço, ficou evidente a diferença significativa nos gastos com inadimplência. O condomínio que não possui uma garantidora enfrenta despesas elevadas, incluindo custos advocatícios, despesas processuais e riscos trabalhistas, enquanto o condomínio com garantidora tem suas despesas cobertas e elimina praticamente todos os riscos financeiros e jurídicos decorrentes da inadimplência condominial.

Os resultados obtidos nesta pesquisa comprovam a viabilidade e eficiência da solução mercadológica oferecida pelas garantidoras para enfrentar a inadimplência condominial. A contratação do serviço de receita garantida proporciona uma

alternativa mais acessível, econômica e segura para lidar com esse problema, resultando em um impacto positivo na gestão financeira dos condomínios.

Em conclusão, as garantidoras representam uma solução eficaz e legal para a inadimplência condominial. Sua atuação contribui para reduzir os riscos financeiros e jurídicos dos condomínios, garantindo o pagamento das taxas condominiais e proporcionando uma gestão financeira mais estável.

Além disso, a análise realizada também demonstrou que as garantidoras oferecem uma opção mais econômica em comparação com os serviços jurídicos tradicionais, que envolvem custos advocatícios e despesas processuais. Dessa forma, a contratação de uma garantidora se mostra como uma alternativa mais vantajosa e acessível para os condomínios lidarem com a inadimplência.

Portanto, considerando a análise histórica, a legalidade da cobrança condominial, os problemas decorrentes da inadimplência e a eficácia das garantidoras, conclui-se que o negócio das garantidoras proporciona segurança jurídica aos condomínios ao oferecer uma solução legal e eficiente para enfrentar a inadimplência condominial.

Essa conclusão é embasada em uma análise abrangente do arcabouço jurídico, da viabilidade econômica e dos benefícios proporcionados pela contratação de uma garantidora. As garantidoras desempenham um papel importante na promoção da segurança jurídica nos condomínios, contribuindo para a estabilidade financeira e a harmonia entre os condôminos.

No entanto, é importante ressaltar que as garantidoras de receita devem atuar em conformidade com a legislação vigente e seguir as boas práticas de mercado. Recomenda-se que os condomínios realizem uma análise cuidadosa ao escolher uma garantidora, verificando sua reputação, experiência e capacidade de cumprir os compromissos assumidos.

Por fim, recomenda-se que os condomínios considerem a contratação de uma garantidora como uma estratégia para fortalecer a gestão financeira e reduzir os impactos negativos da inadimplência. A segurança jurídica proporcionada pelas garantidoras pode trazer benefícios significativos para a comunidade condominial, promovendo um ambiente mais estável e harmonioso para todos os condôminos.

## Referências

BOUTEILLE, S. **La copropriété avant la loi du 10 juillet 1965** : l'ordonnance de la marine de 1744. Revue de Droit Immobilier, Paris, 2016.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Institui o Código Civil de 1916, 1916. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm)>. Acesso em: 17 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928**, 1928. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm)>. Acesso em: 17 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias., 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 17 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 17 fevereiro 2023.

BRASIL. **Constituição. Brasília, 1988**. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 17 fevereiro 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família**. Brasília, 1990. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm)>. Acesso em: 17 fevereiro 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Brasília, 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)>. Acesso em: 17 fevereiro 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Brasília, 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 17 fevereiro 2022.

BUNAZAR, M. B. **Da obrigação propter rem**. São Paulo: Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012.



CALLÉ, A. **Jusbrasil. O problema da inadimplência nos Condomínios**, 2016. Disponível em: <<https://calleadv.jusbrasil.com.br/artigos/316639223/o-problema-da-inadimplencia-nos-Condomínios-e-as-alteracoes-do-novo-codigo-de-processo-civil-lei-n-13105-15>>. Acesso em: 23 fev. 2023.

COELHO, F. U. **Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, v. 4, 2010.

COSTA, D. B. D. **Consultor Jurídico. Conjur**, 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-nov-17/costa-juros-moratorios-aplicaveis-debitos-condominiais>>. Acesso em: 17 janeiro 2023.

DINIZ, M. H. **Direito das Coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, v. Único, 2013.

GODOY, C. L. B. D. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 12. ed. Barueri, SP: Manole, v. Único, 2018.

GOMES, O. **Direitos Reais**. In: GOMES, O. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. Único, 2012. Cap. 20, p. 235-274.

LEMOS, L. V. **A obrigação das taxas condominiais no direito civil brasileiro e a possibilidade de medidas alternativas para seu cumprimento**. R. Fac. Dir, v. 38, n. 2, Fortaleza, 01 jul. 2017. 123-141.

LOPES, J. B. **Condomínio**. In: \_\_\_\_\_ **Condomínio**. 7. ed. São Paulo: RT, v. Único, 2000. Cap. 2, p. 25.

MACHADO, B. M. D. P. **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**. Universidade de São Paulo, 2013. Disponível em: <[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02122013-083142/publico/Bruno\\_Mangini\\_de\\_Paula\\_Machado\\_O\\_Condomínio\\_Edilicio\\_e\\_o\\_Condomino\\_com\\_Reiterado\\_Comportamento.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02122013-083142/publico/Bruno_Mangini_de_Paula_Machado_O_Condomínio_Edilicio_e_o_Condomino_com_Reiterado_Comportamento.pdf)>. Acesso em: 17 fevereiro 2022.

MARQUESI, R. W. **Uma visão panorâmica do condomínio geral no código**. Revista do Direito Privado da UEL – Volume 3 – Número 1, Londrina, 01 janeiro 2010. 50-62.

MORAN, M. R. P. **Exclusão do Condômino Nocivo nos Condomínios em edifícios**. 1. ed. São Paulo: LED, v. Único, 1996. Cap. 2, p. 31-32.

NETO, S. M. **As obrigações *propter rem* no código civil**. Unesp, 2007. Disponível em: <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp052808.pdf>>. Acesso em: 17 fevereiro 2023.

OLIVA, M. D. **Apontamentos acerca das obrigações *propter rem***. Revista de Direito da Cidade, vol. 9, nº 2, 2017, São Paulo, 01 janeiro 2017. 581-602.

PORTUGAL. **Ordenações Filipinas: Livro IV, Título XL, Lei XVIII**, 1603. Disponível em: <<http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/l4ind.htm>>. Acesso em: 17 fev. 2023.

STJ. STJ - AgRg no AREsp: 403996 SP 2013/0327388-2., Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 17/12/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe, 13/02/2014.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF). **A Constituição e o Supremo**. 6. ed. Brasília: STF, Secretaria de Documentação, v. Único, 2018.

VENOSA, S. D. S. **Direito civil: reais**. In: VENOSA, S. D. S. Direito civil: reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, v. Único, 2017. Cap. 15, p. 323 - 367.

VENOSA, S. D. S. **Código Civil interpretado**. 4. ed. São Paulo: Atlas, v. Único, 2019.

VENOSA, S. D. S. **Condomínio em edifício**. 1. ed. Indaiatuba, SP: Foco, v. único, 2021.

## **Agradecimentos**

Gostaria de expressar meus sinceros agradecimentos às pessoas que foram fundamentais para a realização deste trabalho de conclusão de curso.

Primeiramente, quero agradecer à minha esposa, Waleska Rosa, pela paciência, compreensão e apoio durante todo o período de estudos. Sua dedicação e cuidado com nosso filho permitiram que eu me dedicasse aos estudos sem preocupações, e sou imensamente grato por sua presença constante ao meu lado.

Também gostaria de expressar minha gratidão ao meu amigo e irmão Amauri Capuzzo. Foi graças à sua indicação que conheci a faculdade Famig, onde encontrei um ambiente acadêmico que se encaixou perfeitamente com o estilo de ensino do direito prático. Sem sua recomendação, talvez eu tivesse desistido do curso, pois não me adaptava ao estilo de ensino da Dom Helder, que é mais voltado para a formação

de “concurseiros”. Amauri, sua indicação foi um verdadeiro divisor de águas em minha trajetória acadêmica no direito, e sou muito grato por isso.

Por fim, não posso deixar de agradecer ao meu orientador, professor Carlos Mairink. Sua orientação, conhecimento e dedicação foram essenciais para a conclusão deste trabalho. Suas sugestões e insights enriqueceram significativamente o conteúdo, e sou grato por ter tido a oportunidade de contar com sua orientação ao longo desta jornada.

A todos vocês, minha esposa Waleska, meu amigo e irmão Amauri Capuzzo e meu orientador professor Carlos Mairink, meu mais profundo agradecimento.