

A RESPONSABILIDADE CIVIL DA SOCIEDADE  
SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  
PERANTE O CONSUMIDOR

*Deborah Fonseca Fernandes*



## A RESPONSABILIDADE CIVIL DA SOCIEDADE SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO PERANTE O CONSUMIDOR\*

### *THE CIVIL LIABILITY OF THE REAL ESTATE CREDIT SECURITIZATION SOCIETY REGARDING CONSUMER RELATIONSHIP*

*Deborah Fonseca Fernandes*

SUMÁRIO: RESUMO. INTRODUÇÃO. 1 CONCEITO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. 2 RESPONSABILIDADE CIVIL DA SECURITIZADORA PERANTE O CONSUMIDOR. 3 O APARENTE CONFLITO COM AS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

#### **RESUMO**

Em razão dos problemas enfrentados pelos consumidores no mercado imobiliário, especialmente relacionados ao atraso na entrega da obra ou a impossibilidade superveniente de manter o pagamento das parcelas do preço ajustados, que ocasiona a busca judicial pela rescisão do contrato celebrado, os Tribunais têm aplicado as disposições do Código de Defesa do Consumidor e responsabilizado de forma objetiva e solidária não só a construtora como também a sociedade securitizadora de créditos. Neste estudo, apresentaremos a legislação especial aplicável a essas sociedades e a previsão expressa em lei sobre os limites de sua responsabilidade perante o consumidor, com a solução acerca do aparente conflito entre as normas que parecem disciplinar a mesma relação jurídica de forma diversa.

**Palavras-chave:** Securitização; responsabilidade civil; consumidor.

\*ARTIGO RECEBIDO EM 09.12.2020 E APROVADO EM 29.09.2021.

## **ABSTRACT**

*Due to the problems faced by consumers in the real estate market, especially related to delay or trouble paying the price, which causes judicial contract termination, the State Courts have been applying the Consumer Protection Code and the objective and solidary responsibility, not only to the construction company but also to the credit securitization society. In this paper, we will present the special legislation applicable to these companies and the provision expressed in law about the limits of their liability to the consumer, with the solution regarding the apparent conflict between the rules that seem to discipline the same legal relationship in a different way.*

**Keywords:** *Securitization; liability; consumer.*

## **INTRODUÇÃO**

Os mercados imobiliário e financeiro contribuem para o desenvolvimento social e econômico do país por meio de investimentos em setores de construção habitacional para, em contrapartida, receberem remuneração e lucro com a atividade econômica explorada.

Um dos agentes que atua nesse mercado é a sociedade securitizadora de crédito, constituída sob a forma de ações, em geral como sociedade anônima. Sua participação ocorre a partir da aquisição, por meio de contrato de cessão de crédito, dos créditos das construtoras e incorporadoras decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, com a celebração de contratos de compra e venda ou de compromisso de compra e venda.

Realizada a cessão dos créditos, que é negócio jurídico oneroso e bilateral, a sociedade securitizadora irá emitir título de crédito, o “CRI”, abreviatura de “Certificado de Registro Imobiliário”, para colocação no mercado financeiro e aquisição por investidores, que, com o pagamento do título, recebem a sua remuneração.

Entretanto, os adquirentes das unidades imobiliárias por vezes acionam judicialmente a construtora, incorporadora e outros agentes que participaram da negociação do imóvel adquirido, como corretores, para

discutir cláusulas dos contratos, seja por inadimplência do vendedor, que descumpriu o prazo pactuado para a entrega do bem, seja por interesse em rescindir o contrato por impossibilidade financeira de manter o adimplemento das parcelas do preço ajustado.

Por causa da cessão de crédito, o adquirente passou a ser cobrado pela sociedade securitizadora e por isso também realiza a sua inclusão no polo passivo da demanda que busca discutir as cláusulas do contrato subjacente, ou seja, o contrato de compra e venda ou de compromisso de compra e venda.

Nesse artigo analisaremos a atuação da sociedade securitizadora e os limites de sua responsabilidade a partir da Lei 10.931/2004, que incluiu o artigo 31-A, § 12 à Lei 4.591/1964, para concluir sobre o aparente conflito entre tais normas e as disposições do Código de Defesa do Consumidor, que apregoa a responsabilidade solidária e objetiva de todos aqueles que participam da cadeia de fornecedores.

O objetivo do artigo é, em atenção aos limites da publicação e sem a intenção de esgotar o assunto, apresentar o intrigante problema acerca da responsabilidade civil da sociedade securitizadora, o diálogo entre as fontes do direito, e a proposta sobre solução da modalidade legal adequada de responsabilização da securitizadora de crédito imobiliário.

## **1 CONCEITO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

A securitização de crédito é o mecanismo utilizado no mercado imobiliário para que o credor originário, ou seja, o originador do crédito, transfira-o, por meio de cessão, o direito creditício para uma outra sociedade, a securitizadora, que irá, com ele, emitir títulos para a comercialização no mercado financeiro a fim de captar recursos.

Nas palavras de Andrea Fernandes Andrezo e Iran Siqueira Lima, verifica-se o conceito de securitização:

A securitização de recebíveis é a operação estruturada em que uma empresa transfere créditos já existentes ou a serem constituídos, denominados recebíveis, à entidade de objeto específico, que capta recursos no mercado

para a aquisição desses ativos por meio da emissão de títulos ou valores mobiliários, normalmente, debêntures. (ANDREZO, 1999, p. 238)

A securitização surge nos Estados Unidos da América como meio para captação de recursos e fomento de atividades econômicas com a emissão de títulos lastreados em hipotecas. Em dissertação de mestrado, Livia Alves Visnevski Fróes Coelho destaca:

Com efeito, a securitização surgiu inicialmente nos Estados Unidos na década de 1970, na tentativa do governo de fomentar o mercado secundário para títulos lastreados em hipotecas, em virtude da grande demanda por recursos para financiar a habitação, contra a pequena oferta de capital. (COELHO, 2007, p. 13)

O principal objetivo das securitizadora é a captação de recursos e, nas palavras de Renata Oliveira Pires de Souza,

a securitização é um processo onde as empresas que antes emprestavam do sistema bancário passam agora a captar recursos no mercado de capitais através de emissão de valores mobiliários. (SOUZA, 2019, p. 34)

Renata O. P. Souza ainda destaca que a securitização se diferencia do financiamento, pois a sociedade securitizadora não empresta recursos, tampouco financia o empreendimento, mas adquire a venda de “um fluxo de caixa” (SOUZA, 2019, p. 34). Em suas palavras, “a operação de securitização tem por objetivo criar títulos representativos de um determinado ativo ou conjunto de ativos que serão absorvidos pelo mercado de capitais” (SOUZA, 2019, p. 34).

Podemos resumir a operação, a partir da exposição ilustrativa de Renata O. P. Souza (SOUZA, 2019, p. 35), da seguinte forma: em relação ao crédito imobiliário há a celebração de contrato de compra e venda de imóvel ou contrato de promessa de compra e venda entre a construtora e o comprador, por meio do qual a primeira obriga-se a entregar o imóvel e o segundo a pagar o preço de forma parcelada.

A construtora, empreendedora ou aquele que vender, será titular de crédito, cedido, onerosamente, então, para a securitizadora. Esta, por seu turno, emite os títulos de crédito e os coloca no mercado para aquisição por investidores.

Os investidores pagam pela aquisição dos ativos e a securitizadora, conforme recebe do adquirente do imóvel o pagamento das parcelas do preço, realiza o pagamento dos rendimentos aos investidores.

A Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário, introduz a securitização no Brasil e dispõe, em seu artigo 3º, caput, que as securitizadoras de créditos imobiliário devem ser sociedades anônimas ou comandita por ações e realizam a emissão de título de crédito denominado Certificado de Recebível Imobiliário, cuja abreviatura é “CRI”, para negociação no mercado financeiro.

O Certificado de Recebíveis Imobiliários devem ser emitidos com exclusividade pelas sociedades securitizadoras, conforme dispõe o artigo 6º, parágrafo único da lei supracitada, e constitui um título de crédito “nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro” (Lei 9.514/97, art. 6º, caput).

Assim, a sociedade securitizadora adquire créditos imobiliários e os vincula à emissão de uma série de títulos por meio de “Termo de Securitização de Créditos”. A partir da emissão do Termo emite-se o Certificado de Recebíveis Imobiliários, que será negociado no mercado financeiro.

Observa-se, portanto, que o negócio jurídico de aquisição de imóvel gera ao vendedor crédito que pode ser cedido para a securitizadora. A partir da cessão, torna-se ela detentora do crédito e passa a realizar a cobrança do valor devido ao devedor. Contudo, seu objetivo não é permanecer com o direito creditício, mas utilizá-lo como lastro para a emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários, que será comercializado e adquirido por investidores.

## 2 RESPONSABILIDADE CIVIL DA SECURITIZADORA PERANTE O CONSUMIDOR

A responsabilidade civil é, em regra, pessoal e subjetiva, ou seja, cada pessoa responde pelos danos que causar uma vez constatada a presença dos três elementos clássicos da responsabilidade: a conduta ilícita, a causação de dano e o nexo de causalidade entre o comportamento realizado e o dano gerado.

Nas palavras de Rui Stoco:

Toda vez que alguém sofrer um detrimento qualquer, que for ofendido física ou moralmente, que for desrespeitado em seus direitos, que não obtiver tanto quanto foi avençado, certamente lançará mão da responsabilidade civil para ver-se ressarcido. A responsabilidade civil é, portanto, a retratação de um conflito. (STOCO, 2013, p. 156)

O Autor esclarece que a responsabilidade civil é a consequência decorrente de uma conduta contrária ao direito ao afirmar que “[a responsabilidade civil] É o resultado daquilo que não se comportou o não ocorreu *secundum ius*” (STOCO, 2013, p. 155).

Para a responsabilidade civil subjetiva é necessário que o comportamento advenha de uma conduta intencional ou, ao menos, negligente, imprudente ou imperita, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

A responsabilidade pessoal é importante avanço e conquista do Direito, uma vez que obriga apenas aquele que causou o dano a repará-lo, não mais seus familiares ou membros do clã, como ocorria em momentos passados.

Entretanto, os mesmos avanços demonstraram a necessidade de, em situações especiais e peculiares, a serem expressamente reguladas por lei, outras pessoas, que não só aquela que causou o dano, sejam responsabilizadas e obrigadas a reparar o prejuízo experimentado pela vítima, como ensina Maria Helena Diniz:

Assim, o agente deverá ressarcir o prejuízo causado, mesmo que isento de culpa, porque sua responsabilidade é imposta por lei independentemente de culpa e mesmo

sem necessidade de se indagar se contrariou ou não norma predeterminada, ou melhor, se houve ou não um erro de conduta. (DINIZ, 2007, p. 50) (destaque no original)

É a responsabilidade objetiva, em regra, que se aplica nas relações de consumo. A Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 prevê, ainda, a solidariedade entre aqueles que participam da cadeia de fornecedores do serviço o produto colocado à disposição do consumidor, consoante artigos 7º, parágrafo único e 25, § 1º.

Portanto, nas relações de consumo há aplicação de duas exceções da responsabilidade civil: além da modalidade objetiva, há também solidariedade entre os participantes da cadeia de consumo.

A razão para a dupla aplicação de regimes excepcionais como regra nas relações de consumo decorre, especialmente, dos princípios norteadores desse diploma, que visa à proteção e reparação integral do consumidor, parte vulnerável, que, geralmente, celebra contratos de adesão, sem capacidade de discutir as cláusulas contratuais, para consumo de produtos ou serviços essenciais ou importantes para sua vida.

Diante do notável desequilíbrio, a lei interferiu nesse contrato para regulamentá-lo de forma especial, com ênfase, em caso de lesão ao consumidor, para uma responsabilização imediata e completa. A desnecessidade de se averiguar a culpa ocorre como forma de transferir ao fornecedor o ônus pelos riscos da atividade que desenvolve e facilitar a reparação do consumidor lesado. A solidariedade, por seu turno, permite ao consumidor acionar todos ou qualquer um daqueles que contribuíram para que o produto ou serviço fosse consumido – e com isso, obtiveram lucros – para a reparação.

Ao tratar da necessidade de Códigos diferentes para relações diferentes e esclarecer a importância do Código Civil para as relações privadas e do Código de Defesa do Consumidor para as relações de consumo, Eugênio Facchini Neto escreveu:

Daí falar-se em fragmentação do direito privado. O sistema unitário simbolizado pelo Código Civil, que tinha a pretensão de disciplinar todos os aspectos da vida privada, vê-se esfacelado em uma miríade de leis

e decretos, que subtraem determinados institutos da monolítica disciplina codicista. Esses novos estatutos passam a disciplinar tais temas sob outros enfoques e princípios. Para tentar garantir um mínimo de unidade sistemática, busca-se subordinar todo o direito privado à orientação unificadora da Constituição. (FACCHINI NETO, 2011, p. 33-34)

O autor destaca, portanto, a relevância da pluralidade de codificações e legislações, pois cada qual regulamentará com melhor precisão as relações a ela submetidas e com princípios próprios dos vínculos formados. Contudo, ainda nas lições do autor, tal pluralidade acarreta inevitável pluralidade de tratamentos que devem ser interpretadas todas sob a luz da Constituição Federal para manutenção da ordem jurídica.

Em relação especificamente à cessão de créditos oriundos de contratos de compra e venda celebrados entre construtoras e adquirentes temos um aparente conflito de normas, uma vez que tanto o Código Civil e Lei 4.591/1964, com as alterações da Lei 10.931/2004, como o Código de Defesa do Consumidor disciplinarão de forma aparentemente conflituosa essa relação.

Isso porque, enquanto o Código de Defesa do Consumidor, que regula as relações de consumo, determina a responsabilidade solidária e objetiva, a Lei 4.591/64, que regula especialmente as relações de incorporações imobiliárias define a responsabilidade pessoal da incorporadora, com afastamento da cessionária do crédito das obrigações e deveres daquela.

Entretanto, com base exclusivamente na lei consumeristas, os Tribunais pátrios têm aplicado a responsabilidade objetiva e solidária e condenado as securitizadora a indenizarem os consumidores, sob o fundamento de que, por se tratar de relação de consumo, aplica-se apenas os dispositivos da lei consumeristas, cabendo as disposições da Lei 4.591/64 serem aplicadas para os demais contratos celebrados, que não envolvam relação de consumo.

Nesse sentido, destacamos julgados de Tribunais Estaduais sobre o assunto e que demonstram o viés judicial acerca do tema:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Atraso na entrega do imóvel. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores pagos. Sentença de procedência parcial. Inconformismo da *corré* 'CIBRASEC'. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. Não acolhimento, uma vez que *a corré foi responsável pela cobrança de parcelas do preço do imóvel, participando da cadeia de fornecimento do bem. Inteligência do art. 7º, parágrafo único, do CDC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA PELA DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. Apelante que participou do negócio na condição de securitizadora de créditos havidos pela incorporadora 'Fleche' e recebeu valores dos autores a título de parcelas do preço do imóvel, estando suficientemente caracterizada sua responsabilidade solidária pela devolução.* Posterior celebração de contrato de retrocessão de recebíveis, com a incorporadora, que encerra *res inter alios acta* perante os promitentes compradores e não afasta sua responsabilidade pela devolução de parcelas do preço do imóvel. Sentença confirmada. Sucumbência recursal da apelante. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO (BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0001090-36.2014.8.26.0654, Julgado em 18/08/2020 – destaques nossos)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PLANTA. PRELIMINARES. INCLUSÃO MRV. DESNECESSIDADE. ILEGITIMIDADE SECURITIZADORA. AFASTADA. MÉRITO. ATRASO ENTREGA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. AFASTADO. INADIMPLÊNCIA DA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. PARCELA ÚNICA. RESPONSABILIDADE TODOS OS FORNECEDORES. SOLIDARIEDADE. RECURSOS CONHECIDOS. PRELIMINARES REJEITADAS. NO MÉRITO. NÃO PROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. (BRASIL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal, Apelação nº 0036488-91.2014.8.07.0001, Julgado em 15/02/2017 – destaques nossos)

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA NA ENTREGA DE IMÓVEL.[...] FUNDAMENTOS DO RECURSO de BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO - PRELIMINAR: *Ilegitimidade passiva. Tratando-se de relação de consumo, há responsabilidade solidária entre os fornecedores, construtora e financiadora, a teor dos arts. 14 e 18, § 1º do Código de Defesa do Consumidor.* [...] Inicialmente, cabe a retificação no cadastramento destes recursos, para que sejam reconhecidos como Agravos de Instrumento. Preliminares rejeitadas e, quanto ao mérito, nega-se provimento a ambos os recursos. (BRASIL, Tribunal de Justiça da Bahia, Agravo de Instrumento nº 0560617-55.2017.8.05.0001, Julgado em 21/07/2020 – destaques nossos)

A partir dos julgados colacionados, utilizados como exemplos da posição majoritária adotada nos Tribunais Estaduais, constata-se que o Código de Defesa do Consumidor é aplicado às securitizadora cessionárias de crédito para inclui-las como responsáveis pelas obrigações decorrentes do contrato subjacente, originador do crédito, em razão da solidariedade prevista na lei consumerista.

Entretanto, a existência de legislação especial que regulamenta essa relação jurídica e posterior ao Código de Defesa do Consumidor, qual seja, a Lei 10.931/2004, que inseriu o artigo 31-A, § 12 à Lei 4.591/64, cria aparente conflito de normas, uma vez que afasta a responsabilidade da securitizadora cessionária de crédito imobiliário.

Conforme demonstrado no capítulo anterior, a securitizadora de crédito imobiliário é sociedade anônima ou em comandita por ações que atua, por exemplo, com a aquisição de créditos oriundos de contratos de compra e venda de imóveis. Ao adquirir a titularidade do crédito, a securitizadora emite termo de securitização e título de crédito, como o Certificado de Recebíveis Imobiliários, que serão negociados no mercado

financeiro. O objetivo dessa operação é a captação de recursos e o fomento da atividade econômica, propiciando aumento de capital para construção habitacional.

Uma vez adquirido o crédito, caberá à securitizadora realizar a cobrança do valor devido pelos adquirentes.

Ocorre, entretanto, que o negócio jurídico subjacente, ou seja, o contrato de compra e venda, foi firmado sem a participação da securitizadora e com cláusulas contratuais que estipularam obrigações apenas e exclusivamente entre a construtora-vendedora e o comprador do imóvel vendido.

Não raro ocorre a judicialização pelo comprador para obter indenizações decorrentes de problemas com a obra, atraso na entrega do empreendimento ou a rescisão do contrato, seja por desinteresse em razão de inadimplementos da construtora, seja em razão da incapacidade econômica do adquirente de honrar as obrigações assumidas e adimplir as parcelas do preço do imóvel.

Tendo em vista que o adquirente recebe o boleto para pagamento das parcelas do titular do crédito, isto é, a securitizadora, ela é incluída no polo passivo para responder por todos os pedidos do autor-consumidor-comprador: vícios de construção, retardamento na entrega das chaves do imóvel, rescisão do contrato.

E com a aplicação exclusiva das normas consumeristas há jurisprudência formada que estende à securitizadora o dever de responsabilizar os adquirentes.

Entretanto, a relação jurídica estabelecida entre o comprador e a securitizadora decorre do negócio jurídico de cessão de créditos entabulado entre a originadora do crédito, que é a construtora, com quem o adquirente celebrou o contrato e quem assumiu outras obrigações perante ele, e a securitizadora.

Observa-se, portanto, que o primeiro instituto jurídico a ser analisado nessa relação é a cessão de créditos. Disciplina no Código Civil, há, além da própria cessão de crédito, a assunção de dívidas e a cessão de posição contratual.

A diferença essencial entre esses institutos está no objeto transferido. Enquanto na cessão de crédito o titular do crédito cede apenas, única e exclusivamente o crédito que detém, mantendo-se, portanto, obrigado perante o outro contratante pelas obrigações que com ele assumiu, na assunção de dívidas há transferência das obrigações, da dívida, que a parte possui perante a outra.

É assim que ensina Carlos Roberto Gonçalves, que destaca ser a cessão de crédito “negócio jurídico bilateral, pelo qual o credor transfere a outrem seus *direitos* na relação obrigacional”. (GONÇALVES, 2012, p.217 – destaque nosso), enquanto a assunção de dívida, também denominada cessão de débito e introduzida pelo Código Civil de 2002, é

[...] negócio jurídico pelo qual o *devedor* transfere a outrem sua posição na relação jurídica. Segundo a doutrina, é um negócio jurídico bilateral, pelo qual o devedor, com anuência expressa do credor, transfere a um terceiro, que o substitui, os encargos obrigacionais, de modo que este assume sua posição na relação obrigacional, responsabilizando-se pela dívida, que subsiste com os seus acessórios. (GONÇALVES, 2012, p.229 – destaque no original)

Já a cessão de posição contratual, por seu turno, é a transferência integral da posição que aquela parte possuía no contrato para uma outra. Não possui expressa previsão no Código Civil, mas decorre da presença simultânea da cessão de créditos e débitos, de forma complexa, como continua explicando Carlos Roberto Gonçalves:

O contrato, como bem jurídico, possui valor material e integra o patrimônio dos contratantes, podendo por isso ser objeto de negócio. Esse valor não se limita ao bem da vida sobre o qual índice a manifestação de vontade das partes, mas abrange um conjunto de atividades [...]. Esse complexo, que inclui os direitos e as obrigações, os créditos e os débitos emergentes da avença, denomina-se *posição contratual*, de valor econômico autônomo, passível, portanto, de circular como qualquer outro bem econômico. (GONÇALVES, 2012, p.240 – destaque no original)

Enquanto a cessão de crédito dispensa a anuência do devedor, sendo necessária sua notificação apenas como condição de eficácia, para que possa pagar corretamente ao novo credor, nos termos do artigo 290 do Código Civil, a assunção de dívida e a cessão de posição contratual exigem a anuência da outra parte, conforme dispõe o artigo 299 da lei civil.

A razão para essa diferenciação está no interesse e na função social do contrato. Para o devedor não há, em regra, distinção entre realizar o pagamento para uma ou outra pessoa, sendo apenas necessário que saiba quem é o credor para pagar corretamente.

Por outro lado, para o credor há especial relevância na não alteração da pessoa do devedor, uma vez que o patrimônio dele é que responderá em caso de inexecução. Logo, ao realizar a contratação, cabe ao credor averiguar a extensão patrimonial de seu devedor para constatar se há interesse na celebração do pacto, já que, em caso de inadimplemento, será o patrimônio dele que responderá pela dívida.

Ao adquirir o imóvel de uma certa e determinada construtora, cabe ao adquirente o direito de impedir que a obra seja transferida e executada por outra pessoa, afinal, foi em razão da pessoa jurídica com quem contratou que o adquirente decidiu comprar aquele imóvel e não outro, construído por outra pessoa, com outro patrimônio e outras condições.

Entretanto, se por um lado o adquirente é credor da construtora em relação a entrega do imóvel e pode exigir que ela seja compelida a entregar o bem vendido, e não anuir com a transferência do empreendimento para outra construtora, por outro lado ele, adquirente, também é devedor, responsável pelo pagamento do preço.

E nessa obrigação, em que ele é devedor e deve pagar o preço para a construtora, ele não pode se opor a cessão de crédito, pois a ele é indiferente para quem irá pagar. Destaque-se que ao ceder o crédito não há cessão das obrigações assumidas pela construtora, mas apenas a cessão do seu crédito. Ou seja, ela deixa de ser a credora daquele adquirente,

mas permanece obrigada a entregar o imóvel, pois no negócio jurídico de cessão de crédito há única e exclusivamente a cessão de crédito, e não de dívidas ou obrigações, situação em que se estaria diante de uma assunção de dívida, com a necessária anuência prévia do adquirente-credor.

Para regulamentar especificamente a relação jurídica decorrente de condomínios e incorporações imobiliárias há a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Apesar de ser anterior ao Código de Defesa de Consumidor, houve substancial alteração em seu diploma com o advento da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, que incluiu diversos dispositivos em seu texto.

Dentre essas alterações, houve a inclusão de capítulo sobre o “patrimônio de afetação”. Trata-se do “Capítulo I-A”, que já em seu primeiro dispositivo, o artigo 31-A, determina a possibilidade de se destacar, no patrimônio do incorporador, parte de bens que serão vinculados a determinado empreendimento como garantia para aqueles adquirentes da solidez da obra em desenvolvimento.

O § 12 desse artigo, por seu turno, traz importante limitação à responsabilidade. Como a realização de obras exige vultuoso capital, para a captação de recursos é necessária a participação de investidores e, como esclarecido em capítulo anterior, cabe à securitizadora adquirir os créditos da construtora e emitir os respectivos títulos de créditos que serão negociados no mercado financeiro.

Para que haja fomento da atividade e interesse de investidores, o referido dispositivo legal esclarece que o cessionário de crédito é mero adquirente do crédito, e não da posição contratual da construtora. Portanto, as obrigações e as responsabilidades que a construtora ou a incorporadora possuem perante o adquirente não se transferem ao cessionário com a cessão de crédito.

Trata-se de dispositivo que reforça as previsões do Código Civil acerca dos limites da responsabilidade do cessionário de crédito em relação ao negócio jurídico subjacente e determina:

Art. 31-A. § 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como *a cessão*, plena ou fiduciária, *de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente*, do incorporador ou do construtor, *permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis*. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (destaques nossos)

Conclui-se, portanto, que especificamente em relação ao cessionário de crédito, a responsabilidade civil é pessoal e não responde pelas obrigações e pelos deveres do cedente, seja de forma subsidiária, seja de forma solidária, com afastamento da regra geral prevista no Código de Defesa do Consumidor, sob pena de inviabilização da atividade e do desejado fomento econômico para o ramo habitacional.

### **3 O APARENTE CONFLITO COM AS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

O Código de Defesa do Consumidor foi introduzido no sistema jurídico logo após o advento da Constituição Federal de 1988, como forma de propagação de um ordenamento mais democrático e social, atento às questões reais das pessoas vulneráveis e o mercado de consumo, que já naquele momento demonstrava o desequilíbrio entre o fornecedor e o consumidor.

Com os avanços das tecnologias, a publicidade e a internet, o consumo tornou-se ainda mais intenso e as novas necessidades, como celulares com aplicativos, troca de mensagens instantânea e a comunicação em massa, demonstraram a interconectividade do consumidor em praticamente qualquer lugar do mundo.

Com isso, as regras protetivas da lei consumeristas comprovam, a cada dia, sua importância. Entretanto, por ser uma norma criada na década de 1990, ainda não podia prever intricados relacionamentos e contratos, que periodicamente tornam-se mais complexos.

Em diversas oportunidades buscam os fornecedores, judicialmente, esquivar-se das regras do Código de Defesa do Consumidor e tentam demonstrar sua não participação na cadeia de consumo e a inaplicabilidade das leis consumeristas para suas relações.

É o que vimos de bancos, instituições financeiras, planos de saúde, planos de previdência privada e outros grandes litigantes que argumentaram, enfaticamente, o afastamento da responsabilidade solidária e objetiva e a inexistência de relação de consumo com seus clientes.

Entretanto, os Tribunais Estaduais e as Cortes Superiores, sempre com a análise cuidadosa e atenta, confirmaram a aplicação protetiva ao consumidor para todas essas situações, com a edição de súmulas para uniformização de julgamentos, como observamos, exemplificativamente, dos enunciados do Superior Tribunal de Justiça a seguir transcritos:

Súmula 297 - O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras. (Brasil. Superior Tribunal de Justiça, 2004)

Súmula 563 - O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às entidades abertas de previdência complementar, não incidindo nos contratos previdenciários celebrados com entidades fechadas. (Brasil. Superior Tribunal de Justiça, 2016)

Súmula 602 - O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. (Brasil. Superior Tribunal de Justiça, 2018)

Súmula 608 - Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de plano de saúde, salvo os administrados por entidades de autogestão. (Brasil. Superior Tribunal de Justiça, 2018)

Os Tribunais Estaduais, no mesmo sentido, também editam súmulas para pacificação das decisões e confirmam a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para relações com plano de saúde, como dispõe o enunciado nº 100 do Tribunal de Justiça de São Paulo e com concessionária de serviço, nos termos do enunciado nº 254 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por exemplo.

A resistência dos fornecedores em relação ao Código de Defesa do Consumidor ocorre em razão das amplas normas protetivas à parte vulnerável, com a possibilidade de inversão do ônus da prova e, em relação aos contratos, a mitigação de princípios sedimentados no âmbito privado, como a força vinculativa da relação, a autonomia da vontade e a liberdade contratual.

Ao discorrer sobre esses três aspectos tradicionais do contrato privado, Claudia Lima Marques ensina:

A ideia de autonomia de vontade estava estreitamente ligada à ideia de uma vontade livre, dirigida pelo próprio indivíduo sem influências externas imperativas. A liberdade contratual significa, então, a liberdade de contratar ou de se abster de contratar, liberdade de escolher o seu parceiro contratual, de fixar o conteúdo e os limites das obrigações que quer assumir, liberdade de poder exprimir a sua vontade na forma que desejar, contando sempre com a proteção do direito. (MARQUES, 2011, p. 66)

Ocorre, entretanto, que os contratos celebrados no mercado de consumo não aplicam, verdadeiramente, e da forma como inicialmente concebido, o princípio da liberdade contratual e da autonomia da vontade, pois inexistente possibilidade real de negociação total do contrato, mas mera aderência ou não às cláusulas pré redigidas e estipuladas pelo fornecedor, que são iguais para toda a massa de clientes que desejarem adquirir seu produto ou serviço.

Não é ilícita a estipulação prévia de cláusulas contratuais e a mera entrega do contrato para que o consumidor analise se aceita ou não, tanto que o contrato de adesão está previsto seja no Código Civil para relações privadas, como no Código de Defesa do Consumidor para as relações de consumo.

Contudo, tanto na esfera civilista como na consumerista, a existência de um negócio celebrado por adesão demonstra que uma das partes participou da avença de forma mais efetiva e impositiva, enquanto à outra coube apenas aderir ou recusar.

Por esse motivo existe uma proteção maior ao aderente e ao consumidor, que não puderam exprimir sua real vontade e eventuais discordâncias, muitas vezes sequer tendo informações claras e adequadas.

Por outro lado, há o receio que as cláusulas estabelecidas não sejam cumpridas e ainda alteradas judicialmente, o que traz insegurança jurídica ao fornecedor, por não saber como será obrigado a cumprir uma avença que havia estipulado com a parte contrária e a partir da qual estruturou outros vínculos negociais.

Em contrapartida, o consumidor de boa fé corriqueiramente descobre abusos ou ilicitudes no contrato celebrado apenas após a sua celebração e durante a execução do negócio, o que o motiva a pedir judicialmente o afastamento das cláusulas abusivas, com substituição do que fora estabelecido por prestações mais equilibradas.

Com o propósito de reequilibrar eventuais vínculos desiguais, os Tribunais Estaduais, na maioria dos casos, incluem como parte da cadeia de consumo todo e qualquer sujeito que tenha o menor relacionamento possível com o consumidor para que seja garantido o amparo e reparações tuteladas na lei consumerista.

Aqueles que compõem a cadeia de fornecedores é objeto de estudos como foi, no século XIX, a apuração dos *culpados* na responsabilidade civil. A elaboração da teoria da culpa e da responsabilidade civil ensejou a produção de volumosas teses sobre o conceito de culpa e quem é culpado, o que acarretou conseqüente criação da análise do nexo de causalidade entre o dano e o culpado para limitar e responsabilizar apenas aqueles efetivamente envolvidos na ocorrência do dano e neutralizar o regresso ao infinito.

Exemplificativamente, suponhamos que a vítima tenha sido atropelada por um veículo e que isso lhe tenha causado lesões estéticas. O causador do dano, o condutor do veículo, será responsável por indenizar a vítima e a custear eventual procedimento estético reparatório, uma vez que o dano ocorreu em razão da conduta ilícita do agente.

Entretanto, não fosse a existência do carro, o dano também não teria sido causado. Porém, em razão da teoria do nexo causal adotada no ordenamento pátrio, não é possível regressar à concessionária que vendeu

o veículo, tampouco ao montador do carro, para que reparem pelo dano causado pelo condutor, salvo se, por exemplo, restar demonstrada a existência de vício mecânico ou de produção.

Há diversas teorias que estudam o nexo de causalidade e destacaremos apenas uma para demonstrar a relevância de limitação, no âmbito civil, do culpado e que, em paralelo, contribuirá para o estudo da cadeia de fornecedores da lei consumerista.

A teoria da causalidade adequada, formulada por Ludwig von Bar em 1871 determina que haverá nexo de causalidade se o fato analisado contribuiu de forma idônea para a produção do dano. (STOCO, 2013, p. 205)

Na teoria da causalidade busca-se indagar, dentre todos os fatores sem os quais um determinado dano não teria ocorrido, quais devem ser considerados como determinantes desse dano. (STOCO, 2013, p. 205)

A ocorrência de um dano pode, se analisada em regresso, englobar inúmeros e infinitos sujeitos, o que não representa a forma adequada de responsabilização, sob risco de desestímulo à economia e insegurança jurídica, já que, como no exemplo criado acima, fossem as montadoras sempre responsável por indenizar vítimas de acidente de carro causados por condução negligente inexistiria interesse econômico em manter a produção de veículos no país.

Em análise analógica, podemos estudar a cadeia de fornecedores e a responsabilidade solidária do Código de Defesa do Consumidor. Para Claudia Lima Marques:

A cadeia de fornecimento é um fenômeno econômico de organização do modo de produção e distribuição, do modo de fornecimento de serviços complexos, envolvendo grande número de atores que unem esforços e atividades para uma finalidade comum, qual seja, a de poder oferecer no mercado produtos e serviços para os consumidores. (MARQUES, 2011, p. 415)

De acordo com os artigos 18 e 20 do Código de Defesa do Consumidor, todo fornecedor responde solidariamente pelos prejuízos causados ao consumidor, seja ao oferecer um produto ou um serviço.

E o artigo 3º do mesmo diploma discrimina quem é fornecedor para incluir, basicamente, qualquer pessoa que desenvolva atividade econômica fornecendo seu produto ou seu serviço para aquisição pelo destinatário final, o consumidor.

Em um primeiro momento, a cadeia de fornecedores contribui para que o consumidor que adquire uma televisão de determinada marca em um estabelecimento e experimente um prejuízo possa acionar judicialmente tanto a produtora da televisão como o estabelecimento que comercializou o bem, o que facilita sua reparação, na medida em que para ele, consumidor, ambos, produtor e comerciante, se apresentam em igualdade de posição contratual por terem disponibilizado a ele meios de adquirir o bem.

Contudo, suponha que a aquisição tenha sido realizada por meio de pagamento via cartão de crédito. Não é crível que a operadora de cartão de crédito ou o banco ao qual o consumidor possui conta vinculada ao cartão de crédito sejam igualmente responsabilizadas por danos advindos de vícios na televisão meramente porque intermediaram o meio de pagamento. Este é um exemplo que demonstra que a cadeia de fornecedores não abrange toda pessoa envolvida na transação, já que a operadora de cartão de crédito, por óbvio, não será responsabilizada pelos prejuízos causados de vícios na televisão vendida.

É importante que haja correta delimitação da cadeia de fornecedores para que não se inclua, como nonexo de causalidade, uma regressão ao infinito e qualquer agente que atue no mercado esteja sujeito a reparar prejuízos experimentados por produtos ou serviços que ele não possui qualquer vinculação, apesar de ter participado de alguma forma do negócio entabulado.

Ainda no exemplo supra citado, caso, por exemplo, a operadora de cartão de crédito realize uma cobrança indevida, como duplicando o valor do pagamento, haverá sua responsabilidade por esse comportamento, que engloba cadeia de fornecedor própria e diferente da anterior.

Esses exemplos mais simples de serem imaginados contribuem para a adequada averiguação da responsabilidade civil da sociedade securitizadora e da inaplicabilidade da cadeia de fornecedores e da relação de consumo a ela em certos e determinados vínculos.

Como esclarecemos ao início do trabalho, o consumidor que adquire da construtora unidade imobiliária celebra com ela contrato de compra e venda e se compromete a pagar o preço de determinada forma, parcelada. Esse contrato origina um crédito para a construtora (ou incorporadora, por exemplo) e detentora deste crédito ela pode dele dispor, havendo, em muitos casos, previsão expressa no contrato sobre a possibilidade de cessão de créditos para que o consumidor esteja munido de informações claras e adequadas.

A mera cessão de créditos é negócio jurídico restrito e tem como objeto apenas a transferência do crédito da construtora para o cessionário. Ela continua responsável e obrigada por cumprir as obrigações firmadas no contrato celebrado com o consumidor, como a entrega em determinado prazo, pois não houve cessão de dívidas (a denominada “assunção de dívidas” pelo Código Civil), tampouco cessão de posição contratual (que é negócio jurídico complexo com substituição da parte integralmente em sua posição no contrato celebrado).

A sociedade securitizadora, por seu turno, cessionária do crédito e única legalmente autorizada a emitir, com o termo de securitização, o Certificado de Recebíveis Imobiliários, realiza a colocação do título, de livre negociação e lastreado no crédito imobiliário, no mercado financeiro para aquisição por investidores.

Com a cessão de créditos ela passa a realizar a cobrança e com o adimplemento realiza o pagamento da remuneração aos investidores. Em caso de desfazimento judicial do contrato, com rescisão, a securitizadora precisará responder perante os investidores e ser ressarcida pela cedente do crédito, que transferiu um crédito inexistente.

Ocorre que, a sua inclusão como corresponsável solidária pelas obrigações da construtora ou da incorporadora pelos deveres que estas assumiram com o consumidor é indevida. O contrato imobiliário é negócio subjacente e sem que haja participação nessa cadeia de fornecedores da sociedade securitizadora.

Diferente, contudo, se o consumidor é cobrado por valor indevido da securitizadora ou se ela, após a cessão de créditos, insere juros diversos dos pactuados ou altera o índice de correção monetária, modificando o

que havia sido contratualmente estabelecido. Nestes casos, inquestionável a presença da relação de consumo e da aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor.

A responsabilização da sociedade securitizadora sob o argumento de pertencer à cadeia de fornecedores por realizar a cobrança das parcelas do preço deixa de analisar a verdadeira vinculação entre as partes e realiza inadequada aplicação da responsabilidade solidária, pois a participação da securitizadora não ocorre na cadeia relacionada ao contrato de compra e venda, assim como a operadora de cartão de crédito igualmente não responde por vícios relacionados ao bem comprado com o cartão.

Para que não houvesse confusão e responsabilização indevida da sociedade securitizadora e visando o fomento da atividade econômica e da função social do contrato, a Lei 10.931/2004 expressamente limitou, com termos claros e inquestionáveis, a responsabilidade ao determinar que a cessão de crédito, nestes casos, não ocasiona a transferência da responsabilidade da construtora ou incorporadora, conforme se constata do art. 31-A, § 12 inserido na Lei 4.591/64.

Embora haja norma regulamentadora, os Tribunais Estaduais permanecem ampliando a responsabilidade e incluem a sociedade securitizadora como corresponsável por condenações impostas à construtora e à incorporadora, como o dever de restituir o consumidor pelos valores pagos pelo contrato judicialmente rescindido, com juros e atualizações, ou indenizações por danos morais e materiais (inclusive lucros cessantes) por atraso na entrega da obra.

O principal e único fundamento para essa corresponsabilização está na aplicação do Código de Defesa do Consumidor a partir da interpretação de que a securitizadora participaria da cadeia de fornecedores ao adquirir os créditos e realizar as cobranças.

A despeito do disposto no artigo 31-A, § 12 da Lei 4.591/64, as decisões judiciais concluem pela existência da relação de consumo e a prevalência da norma consumerista em detrimento de outras normas, inclusive a Lei 4.591/64, que seria aplicável apenas para relações de âmbito privado.

O Código de Defesa do Consumidor não é o único a regular as relações de consumo, apesar de ser a principal fonte legislativa e centro do microsistema protetivo. Mas, a impossibilidade de um único diploma prescrever sobre relações tão díspares denota que o Código é o ponto de partida para os inúmeros e diversos vínculos criados com consumidores, a par de outras leis que regulamentarão de forma especial situações específicas, com regras próprias, que deverão ser analisadas em conjunto para manutenção da ordem esperada no sistema jurídico e todas sob o viés das previsões constitucionais.

Nos ensinamentos de Cláudia Lima Marques, os conflitos aparentes entre normas que envolvam o Código de Defesa do Consumidor devem ser solucionados a partir de um diálogo entre as diversas fontes, sem que haja revogação, como aparenta ser a única solução trazida pela Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro (MARQUES, 2011).

O aplicador da lei, portanto, ante o aparecimento de uma contradição entre normas do CDC e leis anteriores, leis gerais ou especiais, ou leis posteriores, gerais ou especiais, verificará inicialmente se é possível compatibilizar as duas normas pretensamente em contradição. Se uma interpretação compatibilizadora, integrativa, que permita a aplicação das duas normas ao mesmo tempo, é possível, será esta a escolhida e desaparecerá a antinomia meramente aparente. (MARQUES, 2011, p. 628-629)

Além do caso objeto deste estudo, observa-se que o Superior Tribunal de Justiça em outras oportunidades já se posicionou pela possibilidade de, mesmo diante de uma relação de consumo, haja prevalência na aplicação de uma norma posterior e especial, como fez, por exemplo, em relação à alienação fiduciária em garantia e indenização decorrente de problemas com transporte aéreo.

Em relação à alienação fiduciária em garantia, destacamos a ementa abaixo de caso julgado pelo Superior Tribunal de Justiça que elucida a aplicação da Lei 9.514/97 para relações de consumo com a referida garantia:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Precedentes. 2. Agravo interno desprovido. (Brasil. Superior Tribunal de Justiça, 2020)

Já em relação ao transporte aéreo internacional, que também possui normas em aparente conflito com as disposições do Código de Defesa do Consumidor, concluiu o Supremo Tribunal Federal, nos termos do Tema 210, ao julgar o Recurso Extraordinário nº 636.331-RJ com repercussão geral:

Nos termos do art. 178 da Constituição da República, as normas e os tratados internacionais limitadores da responsabilidade das transportadoras aéreas de passageiros, especialmente as Convenções de Varsóvia e Montreal, têm prevalência em relação ao Código de Defesa do Consumidor. (Brasil. Supremo Tribunal Federal, 2017)

Para a situação específica tratada nesse trabalho, qual seja, a responsabilidade das sociedades securitizadora de crédito imobiliário, temos o aparente conflito entre a responsabilidade solidária do Código de Defesa do Consumidor e a o afastamento total de sua responsabilização no artigo 31-A, § 12 da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 10.931/2004.

Nota-se que o dispositivo foi inserido no ordenamento jurídico por uma lei posterior ao Código de Defesa do Consumidor e para tratar de uma matéria específica em relação às regras gerais trazidas naquele diploma: as relações sobre condomínio e incorporações imobiliárias, modalidade especial de consumo.

Como sustentamos, o novel dispositivo não busca apenas excluir a responsabilidade da securitizadora cessionária de crédito com o fito de desamparar o consumidor, mas por expressar uma relação jurídica clara: a cessionária adquiriu apenas os créditos e não as obrigações da construtora ou incorporadora. Logo, se estas falham na prestação de seu serviço ou executam o contrato em mora, devem apenas elas e eventuais outros fornecedores que participem desta cadeia de consumo, responder por indenizações ou rescisão do negócio.

Isto não significa que não existe relação de consumo entre o adquirente da unidade e securitizadora, que realiza a cobrança. Contudo, assim como há relação de consumo entre o consumidor e a operadora de cartão de crédito, a relação limita-se a uma cadeia específica e que, no caso da aquisição do imóvel, a securitizadora é considerada fornecedora nas relações que envolvam a cobrança, como emissão incorreta de boleto, inclusão de juros indevidos, alteração do índice de correção de forma diversa da pactuada.

Não há, entretanto, presença na cadeia de consumo relacionada ao contrato subjacente ao crédito, isto é, a securitizadora não participa da cadeia de consumo relacionada ao bem objeto do contrato de compra e venda de imóvel, como o seu atraso.

Firma-se, assim, o diálogo entre as fontes, com a aplicação simultânea da lei consumerista e da Lei 10.931/2004.

## CONCLUSÃO

Diante da pesquisa desenvolvida conclui-se que as sociedades securitizadora de crédito imobiliário desempenham importante e fundamental papel no mercado imobiliário e financeiro para estimular investimentos e, por conseguinte, a atividade de construção habitacional.

Sua atuação ocorre a partir da aquisição de créditos de originadores, como construtoras e incorporadoras, a partir da comercialização de unidades imobiliárias. Realizada a cessão de crédito, a securitizadora emite o correspondente título de crédito nominativo, CRI, e o coloca no

mercado financeiro para aquisição por investidores. Com o pagamento das parcelas do preço, a securitizadora realiza o pagamento da remuneração aos investidores.

Com isso, constata-se que a securitizadora não possui relação jurídica consumerista com o adquirente da unidade em relação ao contrato subjacente, isto é, a securitizadora não pertence a cadeia de consumo relacionada à venda do bem imóvel. Sua participação como fornecedora ocorre em relação de consumo própria, qual seja, a cobrança das parcelas do preço.

Deste modo, verifica-se a possibilidade de diálogo entre as normas do direito do consumidor e as estabelecidas em legislação própria, na Lei 4.591/1964, conforme alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, como já realizado pelas Cortes Superiores em outras situações que envolveram antinomias similares.

Portanto, conclui-se, sem a pretensão de esgotamento das discussões relacionadas ao tema, que a sociedade securitizadora é plenamente responsável pelas relações de consumo decorrentes da atividade de cobrança, mas, conforme preceitua o artigo 31-A, § 12 da Lei 4.591/1964, por ser mera cessionária de crédito imobiliário não pode ser responsabilizada pelas obrigações inadimplidas absoluta ou relativamente pela originadora do crédito, tampouco pela rescisão do negócio jurídico, cabendo a ela apenas ser notificada da desconstituição do crédito para interrupção da cobrança, que é o bem específico atinente à sua cadeia de consumo.

## REFERÊNCIAS

ANDREZO, Andrea Fernandes; LIMA, Iran Siqueira. **Mercado financeiro**: aspectos históricos e conceituais. São Paulo: Pioneira, 1999.

BRASIL. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm). Acesso em: 6 dez.2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 297**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2004]. SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/05/2004, DJ 09/09/2004 p. 149. Disponível em <http://www.stj.jus.br>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 563**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2016]. SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/02/2016, DJe 29/02/2016. Disponível em <http://www.stj.jus.br>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 602**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2018]. SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/02/2018, DJe 26/02/2018. Disponível em <http://www.stj.jus.br>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 608**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2018]. SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/04/2018, DJe 17/04/2018. Disponível em <http://www.stj.jus.br>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso de Agravo Interno no Recurso Especial nº1.848.934-SP. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2020]. Quarta Turma, julgado em 11/05/2020, DJe 22/05/2020. Disponível em <http://www.stj.jus.br>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Tema 210**: tese de repercussão geral. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [2017]. Tribunal Pleno, DJe 25/05/2017. Disponível em <http://www.stf.jus.br>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça da Bahia. Recurso de Agravo de Instrumento nº 0560617-55.2017.8.05.0001. Relator Osvaldo de Almeida Bomfim, 4ª Câmara Cível, 21/07/2020. Disponível em <http://esaj.tjba.jus.br/>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Recurso de Apelação nº 0036488-91.2014.8.07.0001. Relator Romulo de Araujo Mendes, 1ª Turma Cível, 15/02/2017. Disponível em <https://www.tjdft.jus.br/>. Acesso em 9 dez.2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Recurso de Apelação nº 0001090-36.2014.8.26.0654. Relator Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, 18/08/2020. Disponível em <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em 9 dez.2020.

COELHO, Livia Alves Visnevski Fróes. **Securitização**. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, SP, 2007. Disponível em <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/7669/1/Livia%20Alves%20Visnevski%20Froes%20Coelho.pdf>. Acesso em 7 dez.2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. v.7. 21. ed. São Paulo, Saraiva, 2007.

FACCHINI NETO, Eugenio. A revitalização do direito privado brasileiro a partir do Código de Defesa do Consumidor. *In*: LOTUFO, Renan; MARTINS, Fernando Rodrigues (coord.). **20 anos do Código de Defesa do Consumidor: conquistas, desafios e perspectivas**. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 29-66.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. v. 2. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 6. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

SOUZA, Renata Oliveira Pires de. **Efeito certeza, efeito reflexo e excesso de confiança em investidores institucionais de títulos de securitização: um estudo de caso**. 2019. Dissertação (Mestrado em Administração) – Universidade de São Paulo, Piracicaba, SP, 2019. Disponível em [https://teses.usp.br/teses/disponiveis/11/11153/tde-24072019-093127/publico/Renata\\_Oliveira\\_Pires\\_de\\_Souza\\_versao\\_revisada.pdf](https://teses.usp.br/teses/disponiveis/11/11153/tde-24072019-093127/publico/Renata_Oliveira_Pires_de_Souza_versao_revisada.pdf). Acesso em 7 dez.2020.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil:** doutrina e jurisprudência, tomo I. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

*Deborah Fonseca Fernandes*

Bacharel em Direito pela Pontifícia  
Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP

Mestre em Direito Civil Comparado pela  
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP

Advogada

