

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX**

**Fulano de tal**, Nascionalidade, Profissão, portadora da carteira de identidade n. XXXXXXXXX - XXX/XX, inscrita no CPF sob o n. XXXXXXXXX, com endereço eletrônico XXXXXXXXXX residente na XXXXXXXXXX, telefone XXXXXX, por meio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXX**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

**AÇÃO INOMINADA**

em face do **XXXXXXXXXXXX**, com endereço para citação na pessoa do seu síndico, na XXXXXXXXX, CEP: XXXXXX, que deverá ser citado na pessoa do seu Síndico, consoante fundamentos de fato a seguir aduzidos.

**DOS FATOS**

Conforme comprova o contrato anexo, a Requerente por meio de instrumento particular de cessão de direitos, adquiriu, na data de XX/XX/XXXX, todos os direitos possessórios e aquisitivos sob o imóvel denominado XXXXXXXXXX.

Ainda, destaca-se que no lote onde se situa o apartamento da Requerente existe um prédio com XX (XXXXX) apartamentos, o qual **supostamente faria parte do Condomínio Requerido.**

Insta registrar que o “condomínio” Requerido não preenche os

requisitos imprescindíveis para caracterização de um condomínio, cujo elemento essencial é a existência de copropriedade das áreas comuns, sendo esta condição *sine qua non*.

Ademais, o Condomínio Requerido é todo cercado, e o imóvel da Requerente se situa na área externa do mesmo, **sendo que o imóvel da Requerente não é atendido/protegido pelo serviço de portaria do Condomínio Requerido.**

Há de se destacar que o lote de propriedade da Requerente se encontra em **loteamento urbano e aberto**, sendo que não possui acesso por meio de portaria. Ademais, **não há usufruto algum por parte da Requerente de serviços como entrega de correspondência, limpeza, luz, água, enfim serviço algum que enseje o pagamento das referidas taxas condominiais, sendo estes realizados em favor da requerente por meio de órgãos públicos (CORREIOS, SLU, CEB, CAESB)**, fotos anexas.

Desta forma, não há razão para cobrança de taxas condominiais de uma área totalmente aberta, sem muros ou grades delimitando suas regiões fronteiriças, cancelas, portarias ou guaritas para controle de acesso de visitantes, pois **é evidente que todos os serviços de proteção, limpeza, coleta de lixo, entrega de correspondências, fornecimento de água, luz e telefonia são realizados por órgãos públicos, sem qualquer interferência da intitulada administração do condomínio/associação.**

E, por meio do processo n. XXXXXX, a Requerente obteve sentença de mérito em desfavor do Requerido, que em sua parte dispositiva consignou:

*Face ao exposto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS, extinguindo o feito com julgamento de mérito, para:*

- a) DECLARAR A INEXISTÊNCIA DA RELAÇÃO JURÍDICA entre a autora e o condomínio requerido, determinando que o requerido se abstenha de efetuar novas cobranças à autora, sob pena de imposição de multa diária;*
- b) b) CONDENAR O REQUERIDO à devolver os valores pagos pela autora, no valor de R\$ 2.202,64, com juros de mora legais a partir da citação e correção monetária a partir de cada desembolso.*

Ocorre, porém, que a sentença proferida no processo supra compreendeu apenas os valores cobrados pelo Requerido no período de XX/XX/XXXX a XX/XX/XXXX, **os quais já foram objeto de cumprimento de sentença nos autos em questão.**

Contudo, a Requerente também efetuou o pagamento a favor do Requerido do valor das taxas condominiais referente ao período ao período de XXXXX de XXX a XXXXXX de XXX, que ainda não foram objeto de ressarcimento pelo Requerido, bem como, o juízo do processo em questão entendeu que deveria ser objeto de discussão em ação própria:

*As partes entabularam acordo às fls. 381, 392, 394 e 402, tendo sido homologado à fl. 405.*

*Os autos foram arquivados.*

*Às fls. 433/460, a parte autora requer o cumprimento de sentença.*

*Decido.*

*O pleito de fls. 433/460 não tem qualquer relação com este feito.*

*Não se pode interpretar a sentença de fls. 255/259 extensivamente, de modo a declarar a inexistência de relação jurídica que não foi objeto de devido processo legal.*

*Assim, indefiro o pedido de fls. 433/460.*

*Cabe a autora ajuizar ação própria para tanto.*

Desta forma, pertinente o ajuizamento da presente demanda para que ao final seja declarado a **INEXISTÊNCIA DA RELAÇÃO JURÍDICA entre a Requerente e o condomínio requerido**, referente ao período de XXXXXX de XXXXX a XXXXXX de XXXX, com a condenação do Requerido a lhe devolver/ressarcir os valores pagos à "título de taxas condominiais nesse período, que perfazem o valor atualizado de R\$ 4.471,30, conforme planilha abaixo:

Valores atualizados pelo INPC até:		23/09/2016				Apenas o <b>DIA</b> do Pagamento	Pg. Atual.	Saldo
Data	Parcela	Parcela atualizada	Juros	Total	Pago			
10/12/2010	80,00	120,02	84,02	204,04			0,00	204,04
10/01/2011	80,00	119,31	82,32	201,63			0,00	201,63
10/02/2011	80,00	118,20	80,37	198,57			0,00	198,57
10/03/2011	80,00	117,56	78,77	196,33			0,00	196,33
10/04/2011	80,00	116,79	77,08	193,87			0,00	193,87
10/05/2011	80,00	115,96	75,37	191,33			0,00	191,33
10/06/2011	80,00	115,30	73,79	189,09			0,00	189,09
10/07/2011	80,00	115,05	72,48	187,52			0,00	187,52
10/08/2011	80,00	115,05	71,33	186,37			0,00	186,37
10/09/2011	80,00	114,56	69,88	184,45			0,00	184,45
10/10/2011	80,00	114,05	68,43	182,48			0,00	182,48
10/11/2011	80,00	113,69	67,08	180,76			0,00	180,76
10/12/2011	80,00	113,04	65,57	178,61			0,00	178,61
10/01/2012	80,00	112,47	64,11	176,58			0,00	176,58
10/02/2012	80,00	111,90	62,66	174,56			0,00	174,56
10/03/2012	80,00	111,46	61,31	172,77			0,00	172,77
10/04/2012	80,00	111,26	60,08	171,35			0,00	171,35
10/05/2012	80,00	110,56	58,60	169,15			0,00	169,15
10/06/2012	80,00	109,95	57,18	167,13			0,00	167,13
10/07/2012	80,00	109,67	55,93	165,60			0,00	165,60
10/08/2012	80,00	109,20	54,60	163,80			0,00	163,80
10/09/2012	80,00	108,71	53,27	161,98			0,00	161,98
10/10/2012	80,00	108,03	51,85	159,88			0,00	159,88
10/11/2012	80,00	107,27	50,42	157,68			0,00	157,68
10/12/2012	80,00	106,69	49,08	155,77			0,00	155,77
Total								4.471,30

## DO DIREITO

Nas palavras de César Fuiza, entende-se que há condomínio "quando a

*mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. Em outras palavras, todos os condôminos têm igualmente a propriedade da coisa por inteiro, sendo assegurada a cada um deles uma cota ou fração ideal.”<sup>1</sup>*

Depreende-se, portanto, que um dos elementos imprescindíveis para a caracterização de um condomínio é a existência de copropriedade das áreas comuns, sendo esta condição *sine qua non*.

No caso em tela, tem-se que **o imóvel pertencente a Requerente, bem como os demais, corresponde a unidade autônoma que não usufrui de áreas comuns ou dos nenhum dos serviços prestados pelo Condomínio Requerido. Aliás, não usufrui porque o “condomínio” em si não presta nenhuma espécie de serviço, bem como não dispõe de áreas de propriedade comum aos condôminos, inexistindo, portanto, qualquer contraprestação por parte do Condomínio Requerido que justifique a cobrança das taxas.**

Pela análise das fotografias que seguem em anexo, pode concluir com clareza que se trata de **local de livre acesso aos transeuntes, sem grades, muros ou qualquer espécie de contenção, inexistindo prestação de serviço de segurança ou de qualquer outra natureza, sendo que os serviços que lá são realizados ocorrem por iniciativa do poder público, conforme documentos ora juntados.**

Ademais, **já houve sentença desfavorável ao Requerido, tratando exatamente do mesmo tema ora em discussão,** alterando-se somente a data das taxas condominiais a serem ressarcidas.

Ora, no caso em comento não há copropriedade. Inexistindo copropriedade, inexistente condomínio.

**Portanto, a natureza jurídica do Condomínio Requerido não se amolda ao conceito legal de condomínio, estabelecido artigo 3º da Lei nº 4.591 de 1964<sup>2</sup>, razão pela qual o Requerente não pode ser compelido a arcar com o pagamento das pretensas “taxas condominiais” na proporção de sua fração ideal, como preceitua o art. 12 da lei supramencionada<sup>3</sup>, salvo se tivesse assumido negocialmente esta obrigação, o que não fez.**

Não fosse só o fato de não haver contraprestação e copropriedade das

<sup>1</sup> FIUZA, César, Direito Civil – Curso Completo, 12ª ed., Del Rey: Belo Horizonte – MG, 2008, p. 817.

<sup>2</sup> **Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

<sup>3</sup> **Art. 12.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

áreas comuns, tem-se que **a cobrança das pretensas “taxas condominiais” não se justifica pelo fato de que não se tratar de um condomínio em si, bem como, o imóvel da Requerente se situa na área externa do Condomínio Requerido.**

Ainda, a respaldar o direito pleiteado na presente lide, temos o julgado a seguir colacionado, que cai como uma luva ao debate, eis que trata de demanda idêntica, no qual o Juiz de Direito de XXXXXXXX declarou a ilegalidade da cobrança de taxas condominiais pelo intitulado XXXXXXXXXXXX, o qual também foi constituído numa área pública, totalmente aberta. Senão vejamos:

*“Da leitura destes dispositivos legais deduz-se que conceitualmente os condomínios constituem-se a partir da “fusão entre os conceitos de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a criação de um conceito próprio ou de um complexus jurídico que existe neste tipo de propriedade” (apud Condomínio e Incorporações, Caio Mário da Silva Pereira, 10a edição, pág. 92). Portanto, todo condomínio deve conter tanto áreas de uso exclusivo como áreas de uso comum, sendo estas pertencentes ao conjunto dos condôminos, em cota ideal.*

*Não é o que se constata, todavia, quanto ao empreendimento denominado “Condomínio XXXXXXXX”, constituído a partir do cercamento de um conjunto de habitações individualizadas umas das outras e cujas áreas comuns pertencem à região administrativa da cidade de XXXXXXXX. É fato notório que as vias de circulação internas do empreendimento estão afetas à Região Administrativa desta cidade satélite, razão pela qual é o poder público que se desincumbe dos serviços de transporte, limpeza urbana, iluminação e outros serviços públicos executados na área em tela, fato que vem corroborado pelo ofício de fls. 1192/1193. Não há áreas comuns, a que se possa atribuir cota-parte ideal aos chamados condôminos. Bem por isso, trata-se, a rigor, de loteamento individualizado por cercamento de duvidosa legalidade, cuja administração compete ao Poder Público.*

*(...)*

*Não se cuida aqui de tema inusitado. Vem se acentuando no Distrito Federal fenômeno em que associações de moradores procuram assumir a feição de condomínio, a fim de tornar exigíveis as taxas que pretendem cobrar de seus associados. Isto porque, como se sabe, o artigo 5º da Constituição Federal, após*

*assegurar a plena liberdade de associação (inciso XVII), garante que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado" (inciso XX) e tampouco poderá ser compelido a pagar taxas de associação. Por isso, cumpre não confundir associação de moradores e condomínio. Tampouco poder-se-ia ignorar as exigências legais para a criação deste, sob pena de ofensa aos princípios constitucionais em comento.*

*(...)*

*De todo exposto, conclui-se que o empreendimento denominado "Condomínio Residencial Santos Dumont" não tem, a rigor, natureza jurídica de condomínio, a teor do regime instituído pela Lei n. 4.591/64 e dispositivos legais já citados. Cuida-se de loteamento urbano, definido pelo mestre Hely Lopes Meirelles, como "divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente" (Dir. Mun. Brasileiro, p. 411).*

*O empreendimento em análise rege-se pelas disposições da Lei n. 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano e não há que se falar, portanto, em condomínio instituído sobre área que integra o domínio público.*

*Destarte, não há legitimidade na Convenção Condominial instituidora do empreendimento sob análise, a qual, quando muito, serviria para inaugurar mera associação de moradores. Para os fins desta demanda, o fato que sobreleva naquele documento é a ilicitude de seu objeto, qual seja instituir condomínio e propriedade exclusiva sobre áreas públicas.*

*(...)*

*Posto isso, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo a demanda parcialmente procedente e declaro a inexistência de débito entre autores e o "Condomínio Residencial Santos Dumont", relativo à cobrança de taxas condominiais dos demandantes, em relação aos quais o réu deverá abster-se de sua cobrança, enquanto não forem preenchidos todos os requisitos legais para sua regular constituição. Tendo em vista que a sucumbência incide em proporção desfavorável ao réu, condeno-o ao pagamento de custas processuais e honorários, que arbitro em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em atenção ao artigo 20, § 4º, do CPC.*

*Publique-se. Registre-se. Intimem-se*

*Após o trânsito em julgado, arquivem-se.*

*Santa Maria - DF, quarta-feira, 25/04/2007 às 19h13.*

*Max Abrahão Alves de Souza*

*Juiz de Direito.” (Circunscrição :10 - SANTA MARIA - Processo : 2006.10.1.002724-9  
- Vara : 202 - SEGUNDA VARA CIVEL, FAMILIA, ORF. E SUC. SANTA MARIA)*

Noutro prisma, cabe se destacar que na verdade, a área do Requerido quando muito seria regida pelas disposições da Lei n. 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano e, portanto, não há que se falar, jamais, em condomínio instituído sobre área que integra o domínio público.

## **DOS PEDIDOS**

Diante de todo o exposto, requer-se:

1 - os benefícios da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, do CPC;

04 - A citação do Réu, para comparecer a audiência de conciliação/mediação, **considerando o interesse do Autor na sua realização (art. 319, VII, do CPC)**, e restando frustrada essa, que apresente resposta no prazo de 15 dias, sob pena de revelia;

4 - seja julgada procedente a presente demanda para se **declarar a INEXISTÊNCIA DA RELAÇÃO JURÍDICA entre a Requerente e o condomínio requerido**, referente ao período ao período de novembro de 2010 a dezembro de 2012, com a condenação do Requerido a lhe devolver/ressarcir os valores pagos à “título de taxas condominiais nesse período, que perfazem o valor atualizado de R\$ X.XXX,XX;

5 - a condenação da Requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos ao PROJUR, que deverão ser depositados no Banco de Brasília S.A. – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PROJUR.

**Requer desde já como meio de provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, desde já pugnando para que:**

Valor da causa: R\$ XXXXX

Nesses termos pede deferimento.  
XXXXXXXXXX, de XXXXXX de XXXX.

**Fulano de tal**  
Requerente

**FULANO DE TAL**  
Defensor Público