

**AO JUÍZO DA XX VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXX.**

Processo nº XXXXXXXXXX
Ação de Execução de Título Extrajudicial

A **CURADORIA ESPECIAL**, função institucional da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - na forma do artigo 72, inciso II, do Código de Processo Civil c/c artigo 4º, inciso XVI, da Lei Complementar n. 80/1994 -, vem, na defesa dos interesses processuais de **FULANO DE TAL**, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - NÚCLEO XXXXXXXX**, apresentar

OBJEÇÃO DE EXECUTIVIDADE

em face de **CONDOMÍNIO TAL**, o que faz pelas razões de fato e de direito a seguir deduzidas.

I - RESUMO DA LIDE

Cuida-se de procedimento executivo para o recebimento de pretensas taxas condominiais referentes ao período de XXXXX de XXXX a XXXXXX de XXXX na qual hipoteticamente totalizam no valor de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), com inclusão das taxas condominiais e X % (XXXXX por cento) dos honorários advocatícios.

É o breve relato.

II - CABIMENTO

É sabido que a objeção de executividade tem como fim precípuo ser instrumento de defesa a favor do executado, em caso de **afronta a matéria de ordem pública**, assim quando ausentes alguns pressupostos de ação, inerentes ao título exequendo ou sua causa subjacente, **cujo conhecimento pode se dar de ofício pelo Juízo**.

Na senda desse entendimento, imperioso destacar que **o Novo CPC estabeleceu sistema de precedentes vinculantes, de modo que a dedução de pretensão contrária a tais precedentes, além de ser observada de ofício pelo Juízo, autoriza, inclusive, a improcedência liminar do pedido**, como se verifica nos seguintes dispositivos do citado diploma legal:

Art. 332. Nas causas que dispensem a fase instrutória, o juiz, **independentemente da citação do réu**, julgará liminarmente improcedente o pedido que contrariar:

[...]

III - **entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;**

Art. 927. Os juízes e os tribunais observarão:

[...]

III - **os acórdãos** em incidente de assunção de competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de **recursos extraordinário e especial repetitivos;**

Assim, tendo em vista que **a pretensão executória deduzida encontra óbice expresso no Tema de Recursos Especiais Repetitivos n.º 882, firmado pelo Eg. STJ**, por meio do julgamento do REsp 1.280.871-SP, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - **ASSOCIAÇÃO**

DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. **Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".** 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (REsp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015). [doc. 01]

E, compulsando os autos, **verifica-se que o Exequente não possui natureza jurídica de condomínio, uma vez que este não tem título de propriedade sobre o imóvel e sua convenção sequer foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis como determina a lei nº 4.591/94**, a saber:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º **Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.**

Ou seja, **o Exequente é uma associação de moradores que se reveste da natureza jurídica de condomínio para conseguir impor suas taxas a terceiros, no entanto tal conduta deve ser afastada pelo ordenamento jurídico vigente em razão de disposição constitucional.**

Neste sentido, o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves leciona que os chamados “condomínios de fato”, comunhão de unidades autônomas que se agregam visando certa comodidade e maior garantia na segurança individual e coletiva, na realidade representam loteamentos

fechados, simples modalidade de parcelamento do solo urbano, sem previsão específica no Capítulo VI do Código Civil¹.

Ora, a **Executado somente seria responsável por tal adimplemento caso expressamente tenha consentido por tal cobrança, no entanto isto não ocorreu** eis que **não há prova de sua adesão à Associação Exequente.**

Portanto, a pretensão executória do Exequente não deve ser acolhida, convergindo deste entendimento encontram-se os seguintes julgado do C. TJDFT:

DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE TAXA CONDOMINIAL.
CONDOMÍNIO IRREGULAR.

1. O "condomínio irregular" ou associação de moradores tem legitimidade para demandar a cobrança de taxas fixadas nas atas de suas assembleias, matéria preclusa.
2. **Tratando-se de associação, o dever contributivo deriva da voluntária sujeição de alguém ao corpo social e, conseqüentemente, às suas regras, ou do fato de que esteja se beneficiando, sem contraprestação, das atividades associativas, hipótese esta que configuraria o vedado enriquecimento sem causa.**
([Acórdão n.1089997](#), 20150110600616APC, Relator: FERNANDO HABIBE 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 18/04/2018, Publicado no DJE: 26/04/2018. Pág.: 294/301)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO IRREGULAR - TAXA DE CONDOMÍNIO - NÃO ASSOCIADOS - IMPOSSIBILIDADE - NEGOU-SE PROVIMENTO

1. **"As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"** (REsp 1439163/SP).
2. Negou-se provimento ao apelo do autor.
([Acórdão n.1062745](#), 20160110435448APC, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/11/2017, Publicado no DJE: 29/11/2017. Pág.: 351/356)

Ora, o **Exequente não comprovou que o Executado anuiu com tais taxas nem com a anuência dos cessionários anteriores ao Executado,** portanto a cobrança de tais taxas é ilegal.

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5, 6ª ed. Saraiva: São Paulo-SP, Direito Civil Brasileiro – Volume 5 2011 p. 383.

Destaque-se que no caso em comento **não houve sequer a juntada de convenção ou do estatuto**, de modo que **não há prova da regular constituição do Exequente, nem mesmo como associação**.

Além disso, **não existem provas mínimas de qualquer prestação de serviço**, ou seja, o juízo *a quo* utilizou uma presunção de que os serviços do condomínio foram disponibilizados, no entanto tais presunções somente existem se forem legais ou convencionadas entre as partes **e esta não é a hipótese dos autos**.

Neste aspecto, verifica-se que **o Exequente não comprovou qualquer serviço prestado** e apenas exigiu o pagamento da taxa.

Aliás, é necessário ressaltar que a aquisição da posse foi por meio de uma cessão, portanto não há como presumir que o Executado tinha efetiva ciência do condomínio e concordou com os encargos deste, uma vez que não há matrícula do imóvel que permita a publicidade dos atos do bem.

Totalmente distinto de uma incorporação imobiliária, eis que todos os documentos estão vinculados na matrícula de imóvel que é de amplo acesso aos interessados, todavia a constituição do Exequente não se encontra no CRI e nem a situação de condomínio do bem imóvel, conforme reconhecido na impugnação aos embargos à execução.

Assim, **resta evidente que o manejo da presente Exceção de Pré-Executividade se faz cabível**, até porque **este Juízo deveria apreciar a referida matéria de ofício**, nos termos dos dispositivos legais supracitados.

III - DA APLICAÇÃO DO PRECEDENTE VINCULANTE AO PRESENTE CASO

Outrossim, **a aplicação dos precedentes vinculantes não se dá de forma automática, sendo necessária a realização do *distinguishing***, isto é do cotejo da *ratio decidendi* do julgado com o

caso concreto, a fim de se verificar se estes se subsomem à norma advinda do julgado.

Tanto assim, que o Novo CPC elencou a **realização do *distinguishing* como requisito obrigatório da fundamentação da decisão judicial**, *verbis*:

Art. 489. [*Omissis*]

[...]

§ 1º **Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial**, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

(...)

V - **se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos**;

VI - **deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento**. (...)

Assim, a fim de se fazer o devido *distinguishing*, imperiosa se faz a transcrição de parte do relatório/voto do acórdão paradigma, a fim de se identificar claramente qual seria a *ratio decidendi* do referido precedente vinculante, *verbis*:

“O ponto controvertido no presente recurso especial refere-se à **validade ou não da cobrança de "taxas", contribuições de manutenção ou de conservação por associação de moradores ou por administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado** ou não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

[...]

Assim, em síntese do que estabelecido nos diversos precedentes sobre o tema, conclui-se que **esse tipo de associação não pode ser considerada um condomínio nos moldes da Lei nº 4.591/1964**. Isso porque **para haver a incidência da mencionada legislação, é necessário, entre outros requisitos, que a aquisição de fração ideal do terreno esteja atrelada à atividade de incorporação imobiliária**.

Já os chamados loteamentos fechados aproximam-se mais do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo

urbano, e apesar de apresentarem os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento convencional, possuem características próprias que acabam diferenciando-os, especialmente pelo fato de o acesso às vias e aos logradouros nos loteamentos fechados serem restritos ao trânsito de moradores e visitantes.

Logo, os loteamentos fechados, também conhecidos como "condomínio de fato", carecem de legislação específica, e a falta de previsão legal cria alguns impasses, dentre os quais se destaca a problemática referente ao rateio de despesas em comum.

Nesse contexto, para fazer face às despesas de disponibilização e manutenção de serviços que beneficiam áreas comuns no âmbito dos loteamentos fechados, são criadas associações de moradores.

No entanto, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, em virtude da natureza jurídica da associação civil, não é possível a exigência de pagamento compulsório de contribuição de proprietário não associado à entidade por atentar contra a liberdade de associação prevista na própria Constituição Federal." [doc. 02]

Percebe-se, portanto, que a **controvérsia aclarada pelo julgado é justamente sobre a impossibilidade de cobrança de "taxas condominiais" por condomínios de fato**, em razão destes não se tratarem de condomínios propriamente ditos, mas sim de meras associações de moradores, cuja contribuição é facultativa por expressa disposição constitucional.

Ademais, **para que pudesse ser considerado condomínio nos termos da lei nº 4.591/94**, o Exequente deveria, como já dito, ter apresentado **título de propriedade sobre o imóvel e comprovante de que sua convenção devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.**

Assim, resta incontestado a **natureza associativa do Exequente, por ser condomínio irregular, de modo que a aplicabilidade do precedente vinculante ora invocado ao presente caso se mostra manifesta.**

V - DA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA

Não bastasse o alegado, deve-se gizar que **o CPC/15 somente erigiu à condição de título extrajudicial as taxas de condomínios edilícios**, como se verifica a partir de perfunctória leitura do art. 784 do CPC/15:

“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;

[...]”

Destaque-se que o rol de títulos executivos descritos no art. 784 do CPC não pode ser alargado por meio de interpretação extensiva, ao contrário, o referido dispositivo deve ser interpretado de forma estrita, sob pena de se constituírem títulos executivos sem suporte em previsão legal.

Nesse sentido, tem se pronunciado o TJDFT:

CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. **CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. ARTIGO 784, X, CPC. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INEXISTÊNCIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AÇÃO DE COBRANÇA.** CONDOMÍNIO DE LOTES. CONDOMÍNIO IRREGULAR. CONCEITOS DISTINTOS. RECURSO IMPROVIDO.

1.Apelação interposta contra sentença que extinguiu o processo sem julgamento do mérito sob o fundamento de ser incabível a ação executiva. 1.1. Pretensão do autor de reforma da sentença sob a alegação de que se aplica ao condomínio de lotes o disposto sobre o condomínio edilício. Pede que o réu seja condenado ao pagamento das taxas ordinárias e extraordinárias.

2.Nos termos do art. 784, X, do CPC, é título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas". 2.1. Apesar do condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas relativas à

manutenção do bem comum, esta circunstância não o equipara ao condomínio edilício.

3.Na ausência do título executivo, a cobrança de taxas de manutenção de condomínio irregular deve ser feita por meio de ação de cobrança.

4.Precedentes: "(...) 2. Se não há título executivo extrajudicial, a competência para o julgamento da ação proposta para cobrança do suposto crédito em aberto perante a associação autora é do juízo cível, e não do correspondente juízo de execução de títulos extrajudiciais." (07000502320178070000, Relator: Alfeu Machado, 2ª Câmara Cível, DJE: 10/05/2017). 4.1. "(...) I - Apesar de o condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas ou despesas relativas à manutenção do bem comum, tal circunstância não o equipara ao condomínio edilício, para formação de título executivo extrajudicial, na forma do art.784, inc. X, do CPC/2015. II - Ausente o título executivo, falta pressuposto processual específico para o manejo da execução. Mantida a r. sentença, arts. 485, inc. IV e §3º, e 803, inc. I, do CPC/2015." (20160710060940APC, Relator: Vera Andrigli, 6ª Turma Cível, DJE: 20/06/2017).

5. O conceito de condomínio irregular não se confunde com o conceito de condomínio de lotes. 5.1. A diferença entre o condomínio edilício e o condomínio de lotes reside no fato de que, neste último, não se tem uma edificação, mas um terreno no qual se pode construir. **Por sua vez, irregular é o condomínio de fato, aquele que não tem registro no cartório de registro de imóveis, consubstanciando-se em verdadeira associação de moradores.**

6.Apelação improvida.

(Acórdão n.1157917, 20160111177586APC, Relator: JOÃO EGMONT 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 13/03/2019, Publicado no DJE: 18/03/2019. Pág.: 501/515).

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. CONDOMÍNIO DE FATO OU ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. EQUIPARAÇÃO À SOCIEDADE DESPERSONALIZADA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO REGISTRADA EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. REGISTRO DOS ATOS CONSTITUTIVOS EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS. INSUFICIÊNCIA (CC, ART. 1.332; CPC, ART. 784, X). PRETENSÃO DE COBRANÇA FORMULADA SOB A VIA EXECUTIVA. INADEQUAÇÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO. AFIRMAÇÃO. FACULDADE DE EMENDA DA INICIAL, PARA CONVERSÃO DE PROCEDIMENTO. CITAÇÃO APERFEIÇOADA. IMPOSSIBILIDADE (CPC, ART. 329, I). APELO DESPROVIDO. SENTENÇA.

1. Conquanto viável que o condomínio irregularmente estabelecido, qualificando-se como associação de moradores

ou condomínio de fato, equiparando-se às sociedades despersonalizadas, possa exigir dos moradores das unidades que integram o parcelamento e associados as taxas de manutenção aprovadas em assembleia, **não ostenta título executivo extrajudicial passível de ensejar a perseguição das parcelas em sede executiva, pois seus atos constitutivos, a par de não se qualificarem como convenção condominial na formatação legal, carecem de registro imobiliário, que é o cancelamento que confere certeza e exigibilidade às obrigações condominiais germinadas de condomínio regularmente constituído (CC, art. 1.332; CPC, art. 784, X).** 2. Ao conferir exigibilidade ao crédito derivado de contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, o legislador processual inexoravelmente se reportara exclusivamente ao condomínio regularmente constituído, ou seja, aquele derivado de parcelamento ou incorporação imobiliária levados a efeitos de acordo com o direito positivado que viabilizara o registro da respectiva convenção no registro imobiliário, tornando inviável que associações de moradores ou condomínios de fato, desprovidos daqueles contornos jurídicos, sejam inseridos na previsão legal de molde a ensejar que as parcelas geradas sejam perseguidas em sede executiva (CPC, art. 784, X). 3. O aviamento da pretensão, a despeito de demarcar os contornos da lide, não obsta que, a critério da parte autora, seja aditada e modulada, inclusive com a conversão do procedimento inicialmente elegido, independentemente da anuência da parte ré, até que a relação processual se estabilize com a citação, e, outrossim, aperfeiçoado o ato citatório, essa faculdade é condicionada à anuência do demandado, tornando inviável que, afirmada a carência de ação do exequente ante a inadequação da via que escolhera para perseguição do crédito do qual se julga detentor, seja cassado o provimento extintivo como forma de ser-lhe assegurada a adequação da pretensão ao instrumento adequado no grau recursal, pois já estabilizados a relação processual e o procedimento (CPC, art. 329, I e II). 4. Apelo conhecido e desprovido. Unânime. (Acórdão n.1153950, 07169637720178070001, Relator: TEÓFILO CAETANO 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 20/02/2019, Publicado no DJE: 08/03/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS. CONDOMÍNIO DE FATO. SITUAÇÃO IRREGULAR. EXECUÇÃO INADMISSÍVEL. ERROR IN PROCENDENDO. ART. 784, INC. X, DO CPC. APLICAÇÃO EM FAVOR DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS INSTITUÍDOS NOS TERMOS DO

ART. 1332 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA.

1. Hipótese de execução dos créditos decorrentes de obrigações constituídas em favor de associação de moradores. 1.1 A pretensão do apelante está fundada na inexistência de título executivo por ausência dos requisitos formais respectivos.

2. O art. 784, inc. X, do CPC, autoriza o exercício da pretensão ao crédito oriundo de obrigações condominiais diretamente por meio da ação de execução. No entanto, é necessário observar a regra prevista no art. 1332 do Código Civil, que determina a constituição regular do condomínio edilício.

3. O rol de títulos executivos descritos no art. 784 do CPC não pode ser alargado por meio de interpretação extensiva. Em outras palavras, o referido dispositivo deve ser interpretado de forma estrita. Caso contrário haveria a constituição de títulos executivos sem suporte em previsão legal.

4. Se a hipótese é de "condomínio irregular", a pessoa jurídica constituída deve ser reconhecida meramente como uma associação. Pode haver a cobrança das obrigações comuns geradas pela administração do espaço compartilhado pelos moradores, por meio de ação submetida ao procedimento comum, mas não é admissível a execução com fundamento no art. 784 do CPC. Com efeito, o caso é de error in procedendo, pois a ação de cobrança foi corretamente ajuizada.

5. É necessário ter a devida atenção a esses tópicos normativos, evitando assim submeter a parte a indesejáveis situações de anomia processual.

6. Declarada de ofício a nulidade dos atos processuais praticados a partir da ordem de emenda à inicial.

(Acórdão n.1153890, 20170810041452APC, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Relator Designado: ALVARO CIARLINI 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 13/02/2019, Publicado no DJE: 25/02/2019. Pág.: 328/332)

Nesse caso, conforme precedente citado, deve-se ser declarada a nulidade da penhora do bem imóvel ora discutido, em razão da improcedência da via eleita pelo Exequente, o qual deveria ter ajuizado ação de cobrança na via ordinária, dada a sua personalidade jurídica de condomínio irregular.

V - CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer o acolhimento da presente objeção de

executividade ou a apreciação de ofício por este Juízo para que se **julgue improcedente a pretensão executória**, por afrontar precedente de natureza vinculante e em razão da consequente **ausência de título executivo**, extinguindo o feito na forma do art. 924 do CPC.

XXXXXXXX, XX de XXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL
DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL