

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
XXX VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
BRASÍLIA/DF**

Prioridade Idoso

Autos nº: xxxxxxxxxxxx

FULANO DE TAL, qualificado nos autos, representado pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência interpor este **recurso de apelação** em face da r. sentença de ID **xxxxxx** e postular: **(1)** a reforma da sentença, **(2)** a juntada aos autos das razões recursais anexas, **(3)** a intimação da parte recorrida para oferecer contrarrazões, se desejar e **(4)** a remessa dos presentes autos a uma das Turmas Cíveis do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Local, dia, mês e ano.

DEFENSOR FULANO DE TAL

**COLEDA ____ TURMA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS,
EMINENTE DESEMBARGADOR (A) RELATOR (A),**

Prioridade Idoso

Apelante: FULANO DE TAL

Apelado: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO TAL

FULANO DE TAL, qualificada nos autos, representada
pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, vem
respeitosamente à presença de Vossas Excelências apresentar

RAZÕES DE APELAÇÃO

em razão dos fatos e argumentos a seguir expostos:

I. RAZÕES PARA A ADMISSIBILIDADE DO RECURSO:

Trata-se de recurso de apelação interposto contra
sentença que julgou improcedente o pedido formulado em
reconvenção.

O presente recurso de apelação deve ser admitido, por
preencher seus pressupostos de admissibilidade subjetivos e
objetivos, como será demonstrado a seguir.

a) Pressupostos subjetivos:

A parte recorrente possui **legitimidade e interesse recursal**, em vista da sucumbência oportunamente demonstrada.

b) Pressupostos objetivos:

A apelação é o recurso **cabível e adequado** contra a sentença ora questionada.

A apelação é **tempestiva**, pois foi interposta no prazo legal de 30 dias úteis (que decorre da conjugação do art. 1.003, prg. 5º; com o art. 219; e com o art. 186, todos do NCPC), levando-se em conta a data da intimação da sentença recorrida e a data da interposição do recurso.

A apelação possui **regularidade formal e procedimental**, pois está acompanhada das necessárias razões recursais.

A apelação não carece de preparo, tendo em vista a atuação da DEFENSORIA PÚBLICA (art. 4º, inc. XVI, da Lei Complementar 80/94), que goza da isenção de preparo recursal (art. 1.007, §1º, do NCPC).

Não há fatos extintivos ou impeditivos do direito de recorrer (renúncia ao recurso ou aceitação da sentença recorrida).

II - DA TRAMITAÇÃO PRIORITÁRIA

O Apelante é pessoa idosa razão pela qual requesta a prioridade da tramitação da presente demanda, nos termos do Estatuto do Idoso – Lei nº 10.741/2013 e nos termos do art. 1.048, inciso I, do Código de Processo Civil.

III- SÍNTESE DOS FATOS:

Trata-se de ação de cobrança de débitos condominiais ajuizada pela apelada ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES **TAL** em face do réu, **FULANO DE TAL**

A apelada argumenta que o apelante é o detentor dos direitos aquisitivos do imóvel localizado **NO ENDEREÇO TAL**, no qual se encontra em débito com os encargos condominiais referentes aos meses de **xx/xxxx a xx/xxxx**. Desta forma, pleiteia a condenação do apelante ao pagamento das parcelas vencida e das vincendas, corrigidas monetariamente, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

O Apelante não apresentou contestação, contudo formulou pedido reconvenicional requerendo a declaração da natureza pessoal da dívida relativa à taxa de manutenção da associação, a fim de valer a devida regra da impenhorabilidade do bem de família. Ademais, requereu também pedido de gratuidade, sendo concedida em ID **xxxxxx**.

A sentença de ID **xxxxx** julgou improcedente o pedido postulado em reconvenção argumentando que os débitos acumulados em função do imóvel familiar, ainda que cobrados por associação, afasta a regra da impenhorabilidade do bem de família.

IV - RAZÕES PARA PROVIMENTO DO RECURSO:

O cerne da presente irresignação recursal consiste:

(III.1) no pedido de reforma parcial da sentença, visto que o r. juiz *a quo* não declarou a dívida relativa à taxa de manutenção da associação como de natureza pessoal, a fim de valer a devida regra da impenhorabilidade do bem de família, uma vez que associação não é um condomínio regular.

IV.1 - PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA PARA A DECLARAÇÃO DA DÍVIDA COMO DE NATUREZA PESSOAL JURÍDICA

A parte recorrente pede a reforma da sentença a fim de que seja corrigido flagrante equívoco: a parte dispositiva da sentença julgou improcedente o pedido contido na reconvenção apresentado em ID **xxxxxx**, alegando que os débitos acumulados em função do imóvel familiar, ainda que cobrados por associação, afasta a regra da impenhorabilidade do bem de família.

Para tal decisão, o MM Juízo *a quo* utilizou os seguintes fundamentos:

“Sobre o tema, a própria lei que regulamenta a impenhorabilidade do bem de família excepciona os casos de cobrança de taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar (art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90).

Além disso, o TJDFT já reconheceu a possibilidade de cobrança de taxas condominiais por associações, que teriam legitimidade para tanto. Em casos como os tais, sendo os débitos acumulados em função do imóvel familiar, ainda que cobrados por associação, afasta-se a regra da impenhorabilidade do bem de família.”

Não obstante o reconhecimento da dívida do apelante para com a Associação, é certo que o imóvel de propriedade do Requerido, que frisa-se, **é bem de família**, não pode ser afetado para o adimplemento do débito, porque as **dívidas de associações não se confundem com dívidas condominiais**.

Vislumbra-se que as associações são criadas na forma do art. 53 e seguintes, do Código Civil, determinando que associações “constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”. O art. 54, por sua vez, estabelece que os estatutos conterão “os direitos e deveres dos associados”.

É certo afirmar que a obrigação das taxas de manutenção da associação tem natureza contratual, diferenciando-se, portanto, das dívidas condominiais, que possuem natureza propter rem.

Estabelecidas a diferença entre o débito de natureza contratual (que é o caso da associação) e do débito de natureza *propter rem* (oriundo de dívida condominial), os meios constritivos

utilizados para se alcançar o adimplemento da dívida de taxas de manutenção cobradas por Associações, deve ser o mesmo empregado para cobrança de dívidas ordinárias.

Explica-se que, como o apelante possui uma dívida com a associação, em razão de estatuto associativo, o débito não tem ligação com o imóvel. Desta senda, **o débito não tem o condão condominial, afastando-se de vez a obrigação *propter rem*.**

Uma vez afastada a obrigação *propter rem*, não há que se falar em penhorabilidade do imóvel do apelante, uma vez que é bem de família, por tratar-se do único imóvel e de residir no próprio.

Ademais, importante ressaltar que a associação não é um condomínio, desta forma não pode cobrar taxas condominiais. Para se constituir um condomínio, a lei 4.591/64 exige uma série de requisitos, sem os quais se afigura impossível a sua regularização.

Conquanto, observa-se que o Estatuto da Associação ID ~~xxxxxx~~ foi inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, ao invés de registro obrigatório no Cartório de Registro de Imóveis, como prevê o art. 7º, da Lei 4.591/64.

Por fim, percebe-se da leitura da ata da Assembleia-Geral Extraordinária de ID ~~xxxxxx~~ a expressa menção ao reajuste da taxa de manutenção, o que demonstra sua natureza jurídica, discernindo inteiramente da natureza da taxa condominial cobrada de condomínios regularmente.

Como bem explicado na Reconvensão, **o Superior Tribunal de Justiça entende categoricamente que uma vez considerada a natureza de dívida pessoal das associações, não há cabimento em penhorar o bem de família**, conforme se verifica pelos julgados abaixo:

“DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO. INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE COM FUNDAMENTO DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO.

1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento dessa verba. Contudo, se tal obrigação foi reconhecida por sentença transitada em julgado, a modificação do comando sentencial não pode ser promovida em sede de execução.

*2. O fato do trânsito em julgado da sentença não modifica a natureza da obrigação de recolher a contribuição. Trata-se de dívida fundada em direito pessoal, derivada da vedação ao enriquecimento ilícito. **Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.***

3. **É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas.**

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1324107/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, **julgado em 13/11/2012**, DJe 21/11/2012)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. INADMISSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. As despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já **as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato), ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado.**

3. O reconhecimento da obrigação de pagar encargo decorrente de condomínio não regularizado (associação de moradores) por sentença transitada em julgado não modifica a natureza da dívida.

4. Desprovida a dívida da natureza propter rem, é indevida a sua equiparação às despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei nº 8.009/1990 (penhora de bem de família).

5. É possível ao devedor opor, em cumprimento de sentença, a exceção de impenhorabilidade de seu único imóvel se a cobrança fundar-se em dívidas instituídas por associação de moradores.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1688721/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, **julgado em 20/02/2018**, DJe 26/02/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. **TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO PESSOAL. BEM DE FAMÍLIA. PRESERVAÇÃO.** INOVAÇÃO DE TESE.

1. A cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores não permite a penhora de bem de família.

2. A matéria não tratada pelo Tribunal de origem e não alegada em contrarrazões constitui indevida inovação de tese.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.321.446/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe **11/10/2016**)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.250.762 - SP (2018/0037410-8) RELATOR: MINISTRO MOURA

*RIBEIRO AGRAVANTE: AMANDA MOURA DA COSTA
BRITO ADVOGADO : ANTÔNIO VIANA BEZERRA -
SP243139 AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS
PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL HORIZONTAL PARK
ADVOGADOS : EDSON ELI DE FREITAS - SP105811
RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO E OUTRO (S) -
SP207346 CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM
RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A
ÉGIDE DO NCPC. EMBARGOS DE TERCEIRO.
EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA.
IMPENHORABILIDADE. DÍVIDA DECORRENTE DE
TAXAS DE MANUTENÇÃO ESTATUÍDAS POR
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OMISSÃO.
INEXISTÊNCIA. NATUREZA JURÍDICA DA DÍVIDA
QUE NÃO SE ENQUADRA NA EXCEÇÃO PREVISTA
PELO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/1990. AGRAVO
CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

*(STJ - AREsp: 1250762 SP 2018/0037410-8, Relator:
Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ
21/08/2018)*

Posto isso, a orientação jurisprudencial da Corte Superior, segundo a qual as dívidas decorrentes de taxas estatuídas por associações de moradores não têm natureza *propter rem* e, por isso, não se encaixam na exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/1990.

Logo, segundo o Superior Tribunal de Justiça, a cobrança de condomínio decorre de Lei, bem como é vinculada ao imóvel (Obrigação *propter rem*).

Em contrapartida, a cobrança de taxa de associação de moradores decorre da obrigação assumida pelo morador (obrigação pessoal), não estando vinculado ao imóvel, o que afasta a possibilidade de penhorar bem de família.

É de fundamental importância lembrar que o bem de família legal é definido como aquele descrito no art. 1º da Lei nº 8.009/1990, independentemente de ato de vontade do proprietário ou mesmo de registro do ato no Cartório do Registro de Imóveis.

*“Art. 1º **O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.**”*

A esse respeito, convém ressaltar que o fundamento primário da criação desse instituto é a **preservação do direito à moradia, que deve ser tutelado a partir da ótica da preservação da dignidade humana.**

Além disso, acrescenta-se ao fato que **os moradores do imóvel em comento são idosos** e que a continuidade da expropriação afronta a esfera jurídica incólume do apelante.

Pois bem! A cobrança de taxas de associação de moradores não faz parte das exceções legais, que autoriza a

execução contra imóvel bem de família, pois a hipótese não se enquadra nas exceções à impenhorabilidade descritas no artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90, que segue:

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

A pesquisa realizada no próprio site do e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios aponta que eles conservam o mesmo posicionamento do STJ, qual seja: a desconstituição de penhora realizada em bem de família, sob o fundamento de dívidas de taxas de associação.

*"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. ART. 3º DA LEI Nº 8.009/1990. INAPLICABILIDADE.** DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.*

1. Na presente hipótese foi deferida a penhora de bem imóvel caracterizado como impenhorável, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/1990.

*2. **O bem de família legal é definido como o imóvel descrito no art. 1º da Lei nº 8.009/1990, independentemente de ato de vontade do proprietário ou mesmo de registro no Cartório do Registro de Imóveis.***

3. A situação concreta em análise não se ajusta às hipóteses arroladas no art. 3º da Lei nº 8.009/1990, que deve ser interpretado restritivamente para que não ocorra a descaracterização da própria finalidade do bem de família legal.

4. Recurso conhecido e provido.

(TJ-DF 07149824520198070000 DF 0714982-45.2019.8.07.0000, Relator: ALVARO CIARLINI, **Data de Julgamento: 06/11/2019**, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 20/11/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)”

DIREITO CIVIL PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PENHORA DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL PENHORÁVEL.** DECISÃO MANTIDA.

1. No Recurso Especial nº 1.493.923/DF, interposto pelo agravante, **o STJ determinou a desconstituição da penhora realizada em imóvel considerado bem de família, sob o fundamento de que "o devedor de taxa de manutenção cobrada por associação de moradores pode impugnar a penhora do imóvel com base na alegação de bem de família, pois tais taxas não se equiparam àquelas cobradas pelos condomínios horizontais tradicionais, não se tratando, portanto, de obrigação propter rem.**

2. No entanto, tal decisão se ateve apenas no tocante a impenhorabilidade do bem de família, não havendo que se falar em impenhorabilidade de bem móvel, objeto da lide em questão.

3. Recurso conhecido e desprovido

(Acórdão n.979174, 20160020315143AGI, Relator: CARLOS RODRIGUES 6ª TURMA CÍVEL, **Data de Julgamento: 26/10/2016**, Publicado no DJE: 17/11/2016. Pág.: 605/665)

Inclusive, tal entendimento também é seguido por outros tribunais:

"EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO FUNDADA EM COBRANÇA DE TAXA DE ASSOCIAÇÃO. PENHORA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. Inexistência de coisa julgada. Ausência de tríplice identidade entre as ações (CPC, art. 301, §1º). Observância dos limites subjetivos da coisa julgada (CPC, art. 472). Obrigação decorrente da cobrança de taxa de associação. Natureza pessoal. Necessidade de associação do morador. Matéria pacificada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, por meio de recursos apreciados sob a sistemática prevista no art. 543-C do CPC (REsp. n. 1.280.871 e 1.439.163). **Impossibilidade de equiparação com a despesa condominial.** Hipótese que não se enquadra nas exceções à impenhorabilidade (art. 3º, incisos I a VII, da Lei n. 8.009/90). Residência única familiar. Revogação da constrição. Encargos sucumbenciais. Inversão. Recurso provido. (Relator(a):

Hamid Bdine; Comarca: Cotia; Órgão julgador: 4ª
Câmara de Direito Privado; Data do julgamento:
30/07/2015; Data de registro: 01/08/2015)

*“Direito Imobiliário. Loteamento fechado. Condomínio de fato. Associação de moradores. Despesas comuns vencidas a partir de fevereiro de 1996. Cobrança em face de proprietário não associado. Possibilidade. Sentença de procedência. Aplicação da Súmula nº 79 deste Tribunal. Fase de cumprimento de sentença. Penhora de bem de família. Impossibilidade. Impugnação do devedor. Acolhimento. “[.] Direito Civil. **Associação de Moradores. Contribuição de Manutenção. Inadimplência. Condenação a pagamento. Execução. Penhora do Imóvel. Alegação de Impenhorabilidade com fundamento da condição de bem de família. Reconhecimento.***

1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, [.]

2. Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.

3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas. [.]

7. *Ante o exposto, nega-se seguimento ao Recurso Especial. Brasília (DF), 23 de maio de 2013. MINISTRO SIDNEI BENETI Relator (Ministro SIDNEI BENETI, 03/06/2013)"Nulidade da penhora e reconhecimento da prescrição das parcelas vencidas há mais de 03 (três) anos até a data da sentença. Prescrição intercorrente das prestações inadimplidas até março de 2006, ante a ausência de qualquer marco interruptivo da prescrição após a prolação da sentença. Provimento do recurso para extinguir o processo, na forma do art. 269, IV, do CPC. (TJ-RJ - AI: 00121029820138190000 RIO DE JANEIRO SAO PEDRO DA ALDEIA 1 VARA, Relator: NAGIB SLAIBI FILHO, Data de Julgamento: 12/06/2013, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/06/2013)"*

Sendo assim, resta claro que as contribuições criadas por associações de moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, tratando-se de obrigação pessoal e não de natureza *propter rem*.

Dessa forma, não há como atribuir à obrigação de contribuir com a manutenção e conservação do condomínio natureza *propter rem*, razão pela qual inviável a analogia com as despesas condominiais.

Em síntese, a cobrança de taxa de associação de moradores não se assemelha à cobrança de despesa de condomínio e a proteção do bem de família torna impenhorável o imóvel localizado em associação de moradores, mesmo que exista decisão judicial,

devendo ser manejada a medida judicial apropriada para a concretização da garantia.

Por essas razões, o apelante requer a reforma parcial da sentença, a fim de que esta Corte julgue procedente o pedido reconvenicional, para declarar a natureza pessoal da dívida com taxa de manutenção da associação, afastando, por conseguinte, qualquer alegação de se tratar de exceção à impenhorabilidade do bem de família.

IV - PEDIDO:

Com base nos fundamentos acima, **a parte Apelante** requer:

- a) Seja recebido e processado o presente Recurso de Apelação, tendo em vista o preenchimento dos requisitos de admissibilidade;
- b) Seja recebido nos seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo;
- c) **Seja reformada parcialmente a sentença combatida, a fim de que seja julgado procedente o pedido reconvenicional, para declarar a natureza pessoal da dívida com taxa de manutenção da associação, afastando, por conseguinte, qualquer alegação de se tratar de exceção à impenhorabilidade do bem de família;**

d) a condenação da apelada nos ônus de sucumbência em favor do PRODEF, em benefício da Defensoria Pública do Distrito Federal, nos termos do artigo 85, do novo CPC.

Termos em que pede deferimento.

Local, dia, mês e ano.

DEFENSOR FULANO DE TAL