

**AO JUÍZO DA XX VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX-DF**

Processo n.º XXXXXXXXX

Fulano de tal, já qualificada nos autos, tel.: XXXXXXXXX, vem por intermédio da Defensoria Pública, tendo em vista a decisão na audiência de ID. XXXXXX se manifestar quanto ao pedido de ID XXXXXXXX, o que se faz pelos seguinte fundamentos.

**I - DA IMPOSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL EM
RAZÃO DA NATUREZA JURÍDICA DOS DÉBITOS COBRADOS**

Inicialmente, impende destacar que o imóvel a que se pede a penhora é o único de propriedade da parte Executada, razão pela qual caracteriza-se como bem de família, sendo impenhorável, nos termos da Lei nº 8.009/90, *verbis*:

“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.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.”

[...]

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite

dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; (Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

(grifei)

Em que pese a penhora do imóvel tenha sido feita ao argumento de que a dívida executada seria de obrigação *proptem rem* (dívida condominial), esses débitos não advêm de direito real sobre a coisa, mas sim de uma relação negocial (vinculação associativa), que, como tal, somente pode gerar obrigações de natureza pessoal.

Sobre as obrigações *propter rem*, importante se faz invocar a lição de ORLANDO GOMES, *verbis*:

“as obrigações *propter rem* nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas. (...). Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. (...). MAS, TAL COMO OS DIREITOS REAIS, AS OBRIGAÇÕES IN REM, OB OU PROPTER REM OBEDECEM AO PRINCÍPIO DO *NUMERUS CLAUSUS*, NÃO SE CONHECENDO OUTROS TIPOS ALÉM DOS CONFIGURADOS NA LEI, POIS QUE NÃO PODERAM SER CONSTITUÍDOS LIVREMENTE PELAS PARTES”¹ (s.g.o.).

No mesmo sentido é a lição de PAULO NADER, *litteris*:

“Além dos direitos reais e pessoais, há as obrigações in *rem*, também denominadas *propter rem*, que pressupõem sempre um direito real do qual nascem a do qual não se separam. Esta é a principal característica destas obrigações: o liame permanente com o direito real desde a origem. Seu titular é sempre o do direito real, vale dizer que a alienação, cessão ou qualquer outra modalidade de transmissão do direito

¹ Direito Civil - Obrigações, 8ª edição, Ed. Forense, 1986, p. 26/28.

real implicam também a sua mudança de titularidade, que se opera automaticamente”² (s.g.o.).

Isto significa que a obrigação *propter rem* é aquela que nasce juntamente com o direito real e dele nunca mais se separa, como ocorre com as taxas condominiais propriamente ditas, como ocorre nos condomínios edilícios.

No caso em comento a obrigação é claramente contratual, haja vista que os “condomínios de fato” – incluindo todos os condomínios horizontais, como o Exequente – têm natureza associativa, como definido em precedente de natureza vinculante pelo C. STJ, ao firmar o Tema de Recursos Especiais Repetitivos n.º 884, quando 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).

Isso posto, 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 e sua aplicabilidade ao presente caso, *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

² Curso de Direito Civil, Obrigações, Vol. 2, 8ª edição, Ed. Saraiva, 2016, p. 633.

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.”

Percebe-se, portanto, que a controvérsia aclarada pelo julgado é justamente sobre a natureza jurídica das taxas cobradas por tais condomínios de fato (loteamentos fechados), atribuindo-lhes a natureza de “taxas associativas” e não “taxas condominiais” propriamente ditas, razão pela qual não poderiam ser impostas sem adesão prévia.

Em que pese não caber mais nos autos a discussão acerca da validade da cobrança e do título executivo extrajudicial – posto que ultrapassado o prazo para embargos– a discussão acerca da natureza jurídica do débito cobrado e, portanto, da possibilidade de penhora de bem de família para seu pagamento ainda se faz possível, já que a natureza jurídica de tais débitos é imposta pelo ordenamento jurídico e não pela vontade das partes, de modo que o reconhecimento da dívida pelo acordo não traz qualquer implicação quanto a natureza jurídica de tal dívida.

Dessa forma, tendo em vista a natureza obrigacional contratual dos débitos executados, tratando explicitamente de taxas cobradas por associação de moradores (condomínio de fato) de

associação/anuência facultativa, evidente a impossibilidade da penhora requerida ao ID XXXXXX , visto que a pretensão recai sobre bem de família da Executada, por não se tratar de obrigação *propter rem*.

Na senda desse entendimento, imperioso destacar que o Novo CPC estabeleceu sistema de precedentes vinculantes, de modo a observância da *ratio decidendi* do precedente informado se faz obrigatória, nos termos do art. 927 daquele diploma legal:

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;

A propósito, a Executada está desempregada e reside com três filhos no imóvel em comento. Destarte, a Executada precisa do imóvel sobre o qual recai a pretensão de constrição, uma vez que suas necessidades pessoais e familiares serão atendidas pelo bem em questão, razão pela qual a penhora deve ser desconstituída, sob pena de levá-la ao mais absoluto desamparo.

Por fim, é necessário destacar que o imóvel objeto da pretensão de penhora é objeto de discussão em ação de reconhecimento e dissolução de União estável (processo nº XXXXXX), sendo que a penhora pode recair sobre parte da qual não pertence à executada - de terceiro que não faz parte do presente processo - a depender do julgamento da referida ação.

Com essas razões, pugna pelo indeferimento do pedido de ID XXXX, com o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel da Executada, por ser bem de família e pelo fato de a dívida cobrada possuir natureza jurídica débito negocial (taxa associativa) e não de dívida *propter rem* (taxa condominial), nos termos do precedente vinculante invocado.

FULANO DE TAL
DEFENSOR PÚBLICO