

**AO JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DO XXXXXXXX.**

Processo nº. XXXXXXXX

FULANO DE TAL, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, sob o patrocínio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXX**, inconformados com a sentença de Id nº. XXXXXXXX, interpor

APELAÇÃO

para fins de apreciação e julgamento, pelos motivos de fato e de direito que expõe nas razões anexas, requerendo, após as formalidades de estilo, seja encaminhado ao C. Tribunal de Justiça do XXXXXXXX para regular processamento.

O apelante é beneficiário da gratuidade de justiça, conforme ID XXXXXXXX, razão pela qual deixa de recolher as custas do preparo recursal.

Pedem deferimento.

Fulana de tal

fulano de tal

EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO XXXXXXXXX

Apelante: FULANO DE TAL

Apelado: XXXXX

Processo de origem: XXXXXXXXXX

RAZÕES DE APELAÇÃO

Eméritos Julgadores,

I. SINOPSE FÁTICA

Trata-se, na origem, de embargos à execução, cujo pleito autoral consiste no conhecimento da preliminar de ilegitimidade passiva em relação à responsabilidade de efetuar o pagamento das taxas condominiais referente ao período de xx de julho a xx de novembro de xxx, período em que o Apelante não estava na posse do imóvel, bem como, no mérito, a declaração de inexistência de débito, em razão de ainda sequer ter recebido as chaves do imóvel.

A r. sentença (Id nº. XXXXXXXX) julgou improcedentes os embargos à execução sob o fundamento de tratar-se de uma obrigação *propter rem*, recaindo, assim, sobre o Embargante a responsabilidade por seu fiel adimplemento, ainda que a sua existência preceda o ato que lhe conferira a titularidade do domínio sobre o bem. titularidade do domínio

Ainda ressaltou que, no caso em questão, é de conhecimento do Juízo *a quo* o posicionamento desse E. TJDF de que as construtoras são responsáveis pelo pagamento das taxas no período anterior à entrega das chaves. Todavia, ressaltou a possibilidade de os Embargantes se valerem de ação regressiva, em desfavor da construtora, para serem ressarcidos das despesas que venham a despender referente ao período que não detinham a posse do imóvel.

Com todo respeito ao entendimento manifestado, merece reparo a sentença proferida, pelas razões que se seguem.

II. DA ILEGITIMIDADE DO APELANTE QUANTO ÀS TAXAS CONDOMINIAIS

A lide nos autos decorre do fato de ter sido reconhecida a responsabilidade do Apelante, em sede de embargos à execução, pelo pagamento das taxas condominiais referente ao período de 10 de julho a 10 de novembro de 2017, que corresponde a período em que o apelante não exercia qualquer propriedade sobre o bem, resguardado o direito de regresso contra a construtora.

Com todo respeito ao entendimento manifestado pela Magistrada sentenciante, a reforma da respeitável sentença proferida contra os recorrentes mostra-se como medida de justiça, pelas razões a seguir aduzidas.

Inicialmente, é importante destacar que o Apelante é promissário comprador de uma unidade habitacional, objeto do programa de incorporação de empreendimento xxxxxxxx, conforme registro geral do imóvel de Id nº xxxxx.

Para aquisição da referida unidade, o Apelante necessitou se inscrever no programa de auxílio à moradia de **famílias carentes**, nos termos da Lei de Política Habitacional do Distrito Federal nº. 3.877/2006¹, razão pela qual se vinculou à Associação Pró-Morar do Movimento Vida de Samambaia - AMMVS, cessionária das áreas cedidas pela Secretaria de Patrimônio da União.

Tendo em vista tais argumentos, sobreleva considerar que, no caso em tela, **o Apelante sequer recebeu as chaves do imóvel.**

Nesse ponto, o fato de o Apelante não possuir, no período relativo às cobranças, nenhum dos poderes inerentes à propriedade, nos termos dos artigos 1.196, 1.204 e 1.228, do Código Civil, é fato impeditivo para a propositura de execução. Trata-se de uma questão de lógica, pois se o imóvel não estava à disposição do recorrente para uso, gozo, fruição e disposição do bem, mostra-se manifesta a impossibilidade da incidência da obrigação *propter rem*, que só pode ser imputada a quem efetivamente detinha o imóvel. *In verbis*:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Cabe esclarecer que exigir o pagamento de taxas condominiais de quem não detém o domínio, posse ou propriedade do imóvel fere a boa-fé objetiva, pois é repassado para terceiros a obrigação pelo pagamento de despesas que claramente são de responsabilidade da construtora/ incorporadora do imóvel.

A Corte Distrital em diversos julgados tem entendido que o reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais decorre da ciência do condomínio acerca da alienação, bem como da efetiva imissão na posse do promissário comprador. Vejamos:

¹ Art. 2º A política habitacional do Distrito Federal será dirigida ao meio urbano e rural, em integração com a União, com vistas à solução da carência habitacional para todos os segmentos sociais, **com prioridade para a população de média e baixa renda.**

AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONDOMÍNIO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. SETOR MANGUEIRAL. INCORPORADORA. **LEGITIMIDADE PASSIVA.** ENCARGOS DE MORA. I - A Incorporadora do empreendimento imobiliário, situado no Setor Manguelral, tem legitimidade passiva para a ação de cobrança de taxas de condomínio. Mantida a rejeição da preliminar. II - **A empresa que exerceu a atividade de incorporação deve pagar as taxas de condomínio relativas a período anterior à imissão do adquirente na posse do imóvel,** principalmente porque não ficou provado que a demora na entrega das chaves decorreu de inadimplência dele. III - Os encargos de mora incidem a partir do vencimento de cada taxa de condomínio e devem ser pagos pelo devedor da obrigação principal. IV - Apelação desprovida. Órgão julgador: 6ª TURMA CÍVEL. Processo nº. 20150111042724APC. Relatora: Desembargadora VERA ANDRIGHI. Acórdão: 981152. Data do julgamento: 9/11/2016.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO - IMÓVEL NOVO - TAXAS CONDOMINIAIS - **RESPONSABILIZAÇÃO DOS ADQUIRENTES ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES - IMPOSSIBILIDADE.** 1. São de responsabilidade da construtora/incorporadora todas as despesas relativas aos imóveis, incluindo as taxas condominiais, até que os adquirentes obtenham a posse direta da unidade imobiliária, o que somente ocorre com o recebimento das chaves e não com a expedição do "Habite-se". 2. Não há que se falar em quitação dos débitos condominiais por parte dos adquirentes e, posterior ajuizamento de ação regressiva por parte destes, contra a construtora, **pois tal situação implicaria um ônus excessivo e desnecessário aos adquirentes do imóvel,** o que violaria as disposições do Código de Defesa do Consumidor. 3 Negou-se provimento ao apelo do réu. (Acórdão n.879559, 20140111281276APC, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 01/07/2015, Publicado no DJE: 27/07/2015. Pág.: 275).

CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE CONDOMÍNIO. VENCIMENTO ANTERIOR A ENTREGA DAS CHAVES. ILEGITIMIDADE. **1. É ilegítima a cobrança de taxa condominial anterior à data de entrega das chaves, em razão de o comprador ainda não possuir a posse direta do bem.** 2. Recurso conhecido e desprovido. Unânime. (TJ-DF 20150111208815 0035344-48.2015.8.07.0001, Relator: ROMEU GONZAGA NEIVA, Data de Julgamento: 30/11/2016, 7ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 16/12/2016. Pág.: 986-996).

Vale ressaltar que, o fato de constar o nome do Apelante no registro do imóvel (Id nº. xxxxxxxxxx) não tem o condão de, por si só, atrair a

responsabilidade do recorrente ao argumento de serem as despesas condominiais obrigações de natureza *propter rem*. Isso porque o próprio registro consigna uma **alienação fiduciária** sobre o direito real de uso e benfeitorias do imóvel dos autos em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

Ademais, o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não serve como prova do desdobramento da posse do Apelante em relação ao imóvel, pois sequer foi dado início a posse, tendo em vista que o Apelante não recebeu as chaves do bem.

A obrigação condominial não deve ser definida pelo registro do compromisso de compra e venda, mas sim pela relação jurídica material com o imóvel, que no caso nos autos resta nítida a ausência de responsabilidade pelas despesas do condomínio, em virtude da ausência de entrega das chaves.

Outrossim, o Colendo Superior Tribunal de Justiça cristalizou o seu entendimento acerca do tema tratado nos autos, através da sua recente jurisprudência, sob o rito dos recursos repetitivos previsto no art. 543-C do CPC/1973, no sentido de ser de responsabilidade do promitente vendedor o pagamento das taxas condominiais antes da imissão da posse, em virtude da relação jurídica material com o imóvel. *In verbis*:

EMENTA RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. **DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR A PARTIR DA ENTREGA DAS CHAVES.** [...] **Esta Corte**, no julgamento do recurso representativo da controvérsia – sob o rito previsto no art. 543-C do CPC/1973 – **fixou entendimento no sentido de que a responsabilidade do pagamento das obrigações condominiais não é definida pelo registro do compromisso de compra e venda, mas sim pela relação jurídica material com o imóvel**, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. O julgado recebeu a seguinte ementa: PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1.

Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015). **Assim, para o reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais, exige-se a ciência do condomínio acerca da alienação e a efetiva imissão na posse do promissário comprador.** RECURSO ESPECIAL PROVIDO. RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.923 - SP (2017/0061848-0). RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Data do julgamento: 29/03/2017.

Por oportuno, ainda é necessário ressaltar que não há o que se falar em eventual ação de regresso em face da construtora, pois, além da relação da visível vulnerabilidade do Apelante diante do poder econômico dos condomínios e das construtoras, a referida medida imputaria de forma indevida deliberação excessivamente e onerosa ao Apelante, além de estimular a prática temerária dos condomínios de arbitrariamente cobrar de terceiro uma obrigação de pagar despesas de rateio de um imóvel sem que a efetiva relação material tenha se efetivado.

Por todo o exposto, resta evidente a ausência de responsabilidade do Apelante para efetuar o pagamento das despesas condominiais antes da imissão da posse, razão pela qual a r. sentença merece ser reformada.

III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer seja recebido e provido o presente recurso nos **efeitos devolutivo e suspensivo** para reformar a r. sentença de Id nº. xxxxxx, julgando procedentes os pedidos para:

a) Declarar a ilegitimidade do Apelante quanto às taxas condominiais anteriores a entrega das chaves, especialmente do período de 10 de julho a 10 de novembro de 2017;

b) Declarar a inexistência de débito do Apelante, no que tange à cobrança das taxas condominiais referentes ao período anterior da entrega das chaves, especialmente do período de xxxxxxxxxxxxxx;

c) Inverter o ônus da sucumbência e condenar o Apelado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública – PRODEF, a serem depositados no Banco de Brasília S.A. – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7;

Pedem deferimento.

Fulana de tal
ESTAGIÁRIA/xxxx

fulano de tal
DEFENSOR PÚBLICO