

**AO JUÍZO DA XXXX VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXX/DF**

Processo n.º XXXXXXXXXXXX

XXX/XXXXX, já qualificado nos autos em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, por meio da DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXX - NÚCLEO DE XXXXXXXX, com fundamento no art. 525 e seguintes do Código de Processo Civil, apresentar

IMPUGNAÇÃO AOS CÁLCULOS

apresentados pelo credor, com fulcro nas razões abaixo aduzidas.

I - RESUMO DA LIDE

Nobre juiz, **na sentença proferida em XX de XXXXXX de XXX de fl. 143/144 a requerida fora condenada ao pagamento do valor de R\$ XXXXXX** bem como as parcelas condominiais que se vencerem no curso da ação, bem como honorários de 10% do valor do débito.

Ocorre que **apenas 5 anos depois os cálculos do exequente apontam um débito monstruoso no valor de R\$ XXXXXXXX.**

II - DA IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXAS VENCIDAS APÓS A SENTENÇA E DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE SUA ORIGEM

O primeiro aspecto que permitiu este assombroso aumento foi a cobrança de taxas condominiais posteriores a sentença. Observe-se que **a expressão, no curso do processo, diz respeito obviamente às taxas vencidas durante a fase de instrução do feito, sob pena de se conferir um verdadeiro cheque em braço ao Autor, já que as parcelas vencidas posteriormente não foram submetidas ao crivo do contraditório e da ampla defesa, violando, assim, a disposição contida no artigo 5º, inciso LV da Constituição Federal, *verbis*:**

“Aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com meios e recursos a ela inerentes”.

Ademais, analisando-se as planilhas acostadas (fl. 644/651), verifica-se que o Autor pretende cobrar inúmeras taxas - ordinárias e extraordinárias - cuja origem, valor e exigibilidade ele sequer comprovou.

Isto porque, **as quotas de condomínio bem como o modo pagamento das contribuições condominiais, sejam ordinárias ou extraordinárias, são determinados pela Convenção do Condomínio, conforme o art. 1334 do CC, a seguir:**

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, **a convenção determinará:**

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

No caso em comento, o Autor não anexou as atas das assembleias que estipularam o valor das quotas de condomínio conbradas após a sentença, o que torna inviável a sua cobrança no presente feito.

Neste mesmo sentido, eis os julgados deste Egrégio Tribunal, a seguir:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. RITO SUMÁRIO. FORMULAÇÃO DE PEDIDO CONTRAPOSTO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS COMPLEMENTARES. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA ASSEMBLÉIA QUE SUPOSTAMENTE TERIA INSTITUÍDO REFERIDA TAXA. ÔNUS DO AUTOR. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de apresentação das atas das assembleias que supostamente teriam instituído as taxas condominiais cobradas, leva à improcedência do pedido, restando incensurável a r. sentença quando afirma: "Destarte, as alegações do Autor quanto ao inadimplemento da Ré não merecem prosperar, principalmente porque não apresentou as atas das assembleias em que as taxas complementares ora cobradas supostamente tenham sido aprovadas e instituídas, porquanto, nos termos do art. 24 da Lei 4591/64, compete à assembleia, dentre outras matérias, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio".

2. Os documentos indicados pelo autor como

provas da taxa condominial, não satisfazem os requisitos exigidos pela Lei 4.591/64 que assim dispõe: "Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas". 3. O fato de a apelada já haver efetuado alguns pagamentos referentes a algumas taxas, não legitima o Condomínio a continuar a cobrança de maneira indevida, à míngua de qualquer amparo legal.

4. Recurso desprovido

([Acórdão n.636721](#), 20110710232068APC, Relator: JOÃO EGMONT, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 21/11/2012, Publicado no DJE: 27/11/2012. Pág.: 240)"

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. RITO SUMÁRIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE ESTABELECE O QUORUM PARA A INSTITUIÇÃO DA TAXA. DANO MATERIAL CAUSADO POR CONDÔMINO. AUSÊNCIA DO DEVIDO PROCESSO LEGAL. ÔNUS DO AUTOR. RECURSO DESPROVIDO. **1. A ausência de apresentação da Convenção Condominial, que estabeleça o quorum mínimo de condôminos para instituir taxa extraordinária, leva à improcedência do pedido**, não a suprimindo simples ata da assembléia extraordinária instituidora da mesma (taxa). 1.1 Logo, não há como afirmar ou aferir se o quorum de 44 Condôminos presentes à assembléia que instituiu a taxa extra, era o número legitimado e necessário para deliberar sobre tal assunto. 2. Em homenagem ao princípio da horizontalidade dos direitos fundamentais, a aplicação de multa a condômino, pela prática de ato lesivo ao patrimônio do Condomínio, exige obediência ao devido processo legal. 2.1. Doutrina. Fredie Didier Jr. "O devido processo legal aplica-se, também, às relações jurídicas privadas. Na verdade, qualquer direito fundamental, e o devido processo legal é

um deles, aplica-se ao âmbito das relações jurídicas privadas. A palavra "processo", aqui, deve ser compreendida em seu sentido amplo: qualquer modo de produção de normas jurídicas (jurisdicional, administrativo, legislativo ou negocial). (...) Pode-se então, concluir que o princípio do devido processo legal - direito fundamental previsto na Constituição Brasileira - aplica-se, sim, ao âmbito privado, seja na fase pré-contratual, seja na fase executiva." (in Curso de Direito Processual Civil - Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento - Vol. 1 - 8ª ed. Jus PODIVM, Salvador, 2007, p. 27/29).

3. Não há julgamento extra petita quando o julgador reconhece lesão a direito fundamental, sem provocação da parte.

4. É ônus da parte que alega demonstrar o fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 333, I, do CPC.

5. Recurso desprovido.

([Acórdão n.649627](#), 20110610237834APC, Relator: JOÃO EGMONT, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 23/01/2013, Publicado no DJE: 31/01/2013. Pág.: 106)"

Assim, resta evidente que deve ser indeferida a cobrança de todas as taxas condominias vencidas após a sentença, quer seja porque não foram submetidas ao contraditório e ampla defesa e, portanto, incluídas na condenação, quer seja ainda, porque, suas origens e exigibilidade não foram comprovadas pelo Autor.

III - DA REPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À SENTENÇA

É certo, que conforme descrito no edital de intimação de Hasta Pública de fl. 575, é de responsabilidade do arrematante o pagamento de "eventuais ônus, taxa e impostos incidentes sobre o bem a ser arrematado".

Esse, aliás, é o entendimento adotado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, senão vejamos:

PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. ARREMATÇÃO. HASTA PÚBLICA. DÉBITOS. IPTU. EXISTÊNCIA DE INFORMAÇÃO NO EDITAL. MITIGAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PAGAMENTO DE DÉBITO PELO ARREMATANTE. DIREITO DE REGRESSO ASSEGURADO. 1. Muito embora o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional determine que os débitos tributários referentes ao imóvel levado a leilão, em hasta pública, sub-rogam-se sobre o preço do bem, mister observar se, no instrumento editalício, atribuiu-se ao arrematante tal obrigação. 2. **Constatado que o edital da arrematação previa que os ônus de taxas condominiais e de impostos recairiam sobre o bem arrematado, a responsabilidade pelo seu adimplemento transfere-se ao arrematante.** 3. **Prevalece o entendimento de que, em face da natureza propter rem da obrigação de pagar as cotas de condomínio, o adquirente de imóvel em hasta pública responde pelo débito condominial incidente sobre o bem arrematado, ainda que anterior à arrematação, sendo-lhe, todavia, assegurado direito de regresso.** 4. Apelo parcialmente provido. ([Acórdão n.677407](#), 20110112233737APC, Relator: FLAVIO

ROSTIROLA, Revisor: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/05/2013, Publicado no DJE: 20/05/2013. Pág.: 143).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO EXECUTIVA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. TAXAS DE CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROPRIETÁRIO. ÔNUS DO PAGAMENTO QUE SE TRANSMITE AO ARREMATANTE. 1. **Segundo o entendimento predominante no STJ, a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio transmite-se ao adquirente, ainda que a alienação tenha-se dado em arrematação judicial.** 2. **Havendo a ressalva no Edital de Praça, não há como o arrematante eximir-se da obrigação propter rem, ainda que os débitos condominiais se refiram a período anterior à arrematação.** 3. Recurso não provido. ([Acórdão n.637797](#), 20120020153335AGI, Relator: CRUZ MACEDO, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 21/11/2012, Publicado no DJE: 03/12/2012. Pág.: 349).

Diante da obrigação *propter rem* as taxas vencidas após a sentença, devem ser pagas pela arrematante e não pelo Requerido.

IV- DA ABUSIVIDADE DOS ENCARGOS MORATÓRIOS APLICADOS

Importante observar que a condenação da sentença, no valor de R\$ XXXXXXXX, se refere aos débitos condominiais vencidos desde o ano XXXX, ou seja de XXX anos antes da sentença. Após a sentença, contudo, que se deu a menos de X anos atrás, o débito concominial subiu 5 (cinco) vezes, o que demonstra tamanha má-fé por parte do condomínio exequente.

Por qual razão o débito de 11 anos somam apenas R\$ XXXXXXXXXXXX e o mesmo débito de apenas 5 anos multiplicam 5 vezes mais do que isso?

Além da cobrança de quantias indevidas, tal crescimento pode ser atribuído também à cobrança de encargos moratórios indevidos.

O exequente junta **planilhas confusas e contas exorbitantes** a fim de receber toda quantia advinda da venda no imóvel na hasta pública, o que **inviabiliza até mesmo sua apreciação por este Núcleo da Defensoria, que não goza de profissionais habilitados para a realização de cálculos contábeis.**

Assim, a Ré requer que o presente processo seja remetido ao contador judicial a fim de que seja feitos os cálculos dos valores devidos até a sentença, conforme permissivo contido no § 2º do art. 524 do CPC/15, *verbis*:

Art. 524. O requerimento previsto no art. 523 será instruído com demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, devendo a petição conter:

[...]

§ 1º Quando o valor apontado no demonstrativo aparentemente exceder os limites da condenação, a execução será iniciada pelo valor pretendido, mas a penhora terá por base a importância que o juiz entender adequada.

§ 2º Para a verificação dos cálculos, o juiz poderá valer-se de contabilista do juízo, que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para efetua-la, exceto se outro lhe for determinado.

V - CONCLUSÃO

Ante a isto, vem, a Requerida, pugnar:

a) pela **concessão da gratuidade da justiça** formulada às fl. 634/v, na medida em que a executada, que se encontra desempregada, trabalhando apenas como cozinheira, sem carteira de trabalho assinada, e que se encontra desamparada ao perder seu imóvel, determinado, por conseguinte a **suspensão da exigibilidade de todos os ônus da sucumbência;**

b) pelo deferimento da presente impugnação, a fim de afastar a cobrança de todas as parcelas vencidas após a sentença, bem como para determinar a remessa dos autos à contadoria, a fim de verificar a correção dos encargos moratórios aplicados sobre as parcelas cobradas.

XXXXXXX – DF, XX de XXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL

DEFENSOR PÚBLICO