

**AO JUÍZO DA VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULOS
EXTRAJUDICIAIS E CONFLITOS ARBITRAIS DA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXX**

Distribuição por dependência aos autos nº **XXXXXX**

Exequente: **EMPRESA TAL**

Executado: **FULANO DE TAL**

FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, vem à presença de Vossa Excelência, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, com fulcro nos arts. 914 e seguintes do Código de Processo Civil, oferecer:

EMBARGOS À EXECUÇÃO

em face de **EMPRESA TAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º **XXXXXXX**, com sede no **XXXXXXX**, **XXXXXX/DF**, CEP: **XXXXXX**, pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõe.

I - BREVE SÍNTESE DA DEMANDA

O embargado ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra o embargante fundada em crédito referente às contribuições ordinárias de condomínio edilício (taxas mensais de condomínio), visto a embargante ser possuidora da unidade **XXXX**,

Bloco X do XXXXX e o condomínio não ter recebido os créditos referentes a esse imóvel.

Aduz que a embargada está inadimplente com as parcelas de XXX a XXX de XXXX, conforme os vencimentos descritos na inicial:

- XX/XX/XXXX (XXXXX)
- XX/XX/XXXX (XXXXX)
- XX/XX/XXXX (XXXXX)
- XX/XX/XXXX (XXXXX)

Ademais, como houve a promessa de compra e venda datada para o dia XX/XX/XXXX e a transferência da titularidade do imóvel feito somente em XX/XX/XXXX, a embargada acredita que a obrigação de titularidade do pagamento dos créditos condominiais deva recair sobre a embargante. Motivo este que a levou a ingressar com a ação de execução.

Outrossim, a requerente colocou o nome da requerida nos sistemas de restrição de crédito (XXXXX), o que levou o cartão de crédito que possui no BANCO TAL ser bloqueado, conflitando sua vida para realizar compras necessárias a sua subsistência.

Em resumo, o necessário.

II. DO DIREITO

II.I DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

A embargante não possui condições financeiras de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo próprio e/ou de sua família, sendo, por conseguinte, considerado hipossuficiente.

Para demonstrar essa condição, promove a juntada de declaração de hipossuficiência e renda, onde se verifica que auferir renda mensal de cerca de R\$ XXX (XXXX), exercendo a função de auxiliar administrativo.

Assim, diante da insuficiência de recursos, a embargante deve ser beneficiada com o direito à gratuidade de justiça, nos termos dos artigos 98 e seguintes do CPC.

II.II DO MÉRITO. INEXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO QUANTO AOS CRÉDITOS CONDOMINIAIS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES

Primordialmente, esclarece a embargante de que é inexigível a obrigação ora cobrada a ela, nos termos do Art. 917 do Código de Processo Civil:

“Art. 917. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar:

*I - inexecutabilidade do título **ou inexigibilidade da obrigação;**”*

Evidencia-se a inexigibilidade da obrigação visto que a requerente pleiteia em juízo a cobrança de valores das taxas condominiais de XXX até XXX de XXXX, datas de antes mesmo de a embargante ingressar ou residir no imóvel.

Conforme o comprovante da entrega das chaves em anexo, a embargante só ingressou no imóvel em XXX de XXXX, ou seja, em data posterior as parcelas que lhe estão sendo-lhe exigidas, o que configura, portanto, uma cobrança *ex-tunc* das taxas incabível.

Assim dispõe o Art. 1.204 do Código Civil:

“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.”

Ora, se ali a então outrora potencial compradora não residia ou exercia nenhum vínculo de posse efetivo com imóvel, não cabe a ela, logicamente, suportar os ônus do imóvel antes mesmo de sua entrada dentro dele, tendo em vista que propriedade e as obrigações financeiras ainda detêm exclusiva responsabilidade e conexão com a construtora, a época, proprietária.

Nesse entendimento está o Superior Tribunal de Justiça, no REsp XXXXX/XX, de relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, o qual sedimentou o entendimento já pacificado de surge o dever de pagar as cotas condominiais após o efetivo recebimento das chaves e, outrossim, a posse. Vejamos:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS.

- 1. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.**
- 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves.**
- 3. Embargos de divergência providos.*

(REsp 489647/RJ, Relator: Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe 15/12/2009).

Destacam-se outros julgados do STJ no mesmo entendimento:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA.

Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda. Sem que tenha ocorrido essa demonstração, não há como se reconhecer a ilegitimidade da pessoa em nome de quem a unidade autônoma esteja registrada no livro imobiliário. Precedentes.

Recurso especial conhecido pelo dissídio, mas improvido.

(REsp 660229/SP. Ministro Relator: Cesar Asfor Rocha. 2004/0063520-0. T4 - Quarta Vara. Data do Julgamento: 21/10/2004. Publicação no DJe: 14/03/2005

Neste diapasão, percebe-se que o Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal, possui também a mesma compreensão sobre o tema, alinhado com a Corte Superior. Extraem-se os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO DEFINE RESPONSABILIDADE. IMISSÃO NA POSSE. ENTREGA DO IMÓVEL COMPROVADA POR ESCRITURA PÚBLICA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INOCORRENTE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

- 1. O colendo Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, submetido ao procedimento dos recursos repetitivos, consolidou o seguinte entendimento: "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".*
- 2. No caso dos autos não há comprovação de que o promitente comprador se imitiu na posse do imóvel*

objeto do compromisso de compra e venda, bem como não há comprovação da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, razão pela qual remanesce a responsabilidade da construtora pelo pagamento das taxas condominiais advindas do imóvel. Precedentes.

3. *O adquirente de imóvel na **planta passa a ser responsável pelo pagamento das taxas de condomínio somente depois de sua imissão na posse do bem, que se dá com a efetiva entrega das chaves, ou inexistindo nos autos este termo, a partir a data que firmou a escritura pública.***
4. *Litigância de má-fé não configurada, pois a parte apelante apenas exerceu o seu direito de recurso, sem incorrer em qualquer abuso passível de ser caracterizado como litigância de má-fé.*
5. *Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida.*

(Apelação nº 1245699. 1ª Turma Cível. Relator: Des. Rômulo de Araújo Mendes. Data do julgamento: 29/04/2020. Publicação no DJe: 11/05/2020)

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. MATÉRIA COGNOSCÍVEL DE OFÍCIO. DILAÇÃO PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. REQUISITOS CONFIGURADOS. APLICAÇÃO DA FUNGIBILIDADE. POSSIBILIDADE. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA PROPTER REM. RECURSO REPETITIVO. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE. PROMITENTE COMPRADOR. IMISSÃO NA POSSE E ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. CLÁUSULA CONTRATUAL. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS (CONDOMÍNIO).

[...]

4. ***O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1345331/RS, sob a sistemática dos recursos repetitivos, flexibilizou a aplicação da natureza propter rem da obrigação condominial em casos de***

imóveis novos adquiridos através de compromisso de compra e venda, estabelecendo que, nesses casos, o que define a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, e, não, o registro do compromisso de compra e venda.

5. *Somente com a entrega das chaves e a imissão na posse do imóvel, o promitente comprador passa a ser o responsável pelo pagamento das despesas condominiais, pois, apenas a partir desse momento, passa a exercer relação jurídica material direta com a unidade imobiliária e com o condomínio.*
6. *Conforme a tese jurídica fixada por este Tribunal de Justiça em sede de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, Expedida a carta de habite-se, a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais geradas por imóvel objeto de promessa de compra e venda é da promitente vendedora até a entrega e imissão do adquirente na posse direta da unidade imobiliária, mesmo que haja demora na transmissão da posse provocada por atraso na obtenção de financiamento imobiliário pelo comprador. (Acórdão 1069061, 20160020349044IDR, Relator: TEÓFILO CAETANO, Câmara de Uniformização, data de julgamento: 27/11/2017, publicado no DJE: 23/1/2018. Pág.: 1173/1174).*

[...]

8. **A cláusula contratual que impõe ao promitente comprador o pagamento das obrigações condominiais desde a assinatura do compromisso de compra e venda não possui eficácia em relação a terceiros, porquanto o ajuste havido entre a**

construtora e o adquirente trata-se de obrigação de natureza pessoal, que só vincula os signatários do contrato.

9. Apelação conhecida e não provida.

(Apelação nº 1235686. Relator: Des. Robson Teixeira de Freitas. 8ª Turma Cível. Data do Julgamento: 11/03/2020. Publicação no PJe: 18/03/2020)

Assim sendo, conforme a Jurisprudência dos Tribunais acima ilustrada, não vislumbra-se obrigação *propter rem* no caso em concreto, visto a flexibilização desta obrigação consoante o próprio entendimento do Eg. Superior Tribunal de Justiça ao decidir que a imissão da posse ou o ato da entrega das chaves é o marco que dá início à vinculação do possuidor com as taxas condominiais.

II.III DA RESTRIÇÃO DE CRÉDITO AO SERASA. BLOQUEIO DO CARTÃO

Como outrora mencionado, por conta da cobrança indevida dos valores das taxas condominiais, a requerente incluiu o nome da embargante nos órgãos de cadastro de restrição de crédito, o que levou seu bloqueio.

Conforme os argumentos fáticos e jurídicos acima aduzidos, a permanência da restrição no nome da executada se mostra incabível, uma vez que se mostra incabível a cobrança das taxas condominiais à executada quanto aos meses antes da entrega das chaves.

Sendo assim, a restrição deverá ser retirada para que a executada não sofra com os efeitos da vinculação de sua imagem ao SERASA.

III. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

- a)** A concessão dos benefícios da justiça gratuita, nos termos do artigo 98 e ss. do CPC;
- b)** O recebimento deste juízo dos embargos à execução;
- c)** A intimação do embargado, na pessoa de seu advogado, para que, querendo, apresente impugnação no prazo legal;
- d)** Sejam julgados procedentes os presentes embargos a fim de que seja reconhecida a inexecutabilidade do título;
- e)** A exclusão do nome da executado nos cadastros dos órgãos de restrição ao crédito;
- f)** a condenação da parte embargada em custas processuais e honorários de sucumbência, a serem revertidos em favor do Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF (art. 3º da Lei Complementar Distrital nº 908/2016), que deverão **ser depositados no Banco XXXXXXXXXx**

Requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Nestes termos,

Pede deferimento.

XXXXXX/DF, XXXXXXXXXXXX.

FULANO DE TAL
Defensora Pública