

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
XXª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA-DF

Autos nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

FULANO DE TAL, qualificado nos autos, representado pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar, com fulcro nos artigos 336 e 343, ambos do Novo Código de Processo Civil

CONTESTAÇÃO e RECONVENÇÃO

conforme os fundamentos fáticos e jurídicos a seguir delineados.

I - SÍNTESE DOS FATOS:

Trata-se de Ação de Cobrança proposta pela Associação de moradores denominada de “YYYYYYYYYYYYYY” em face de **FULANO DE TAL** ora contestante, alegando falta de pagamento das taxas ordinárias e extraordinárias do imóvel de que é proprietário, localizado NO LOCAL TAL, CEP XXXXXXXX, referentes aos meses de XXXXXX a XXXXXXXX de 20XX e XXXXXX a XXXXXX de 20XX,

totalizando R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Citado, o Requerido apresenta contestação e reconvenção, pelos fundamentos a seguir.

II - DO MÉRITO:

II.1 - Da irregularidade da constituição do condomínio

Os art. 7º e 8º, da Lei 4.591/64, preveem requisitos para a constituição regular de condomínio:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Como se vê, para constituir um condomínio, a lei exige uma série de requisitos, sem os quais se afigura impossível a sua regularização.

Analisando a “Convenção de Condomínio” de ID XXXXXXX, constata-se a ausência de todos os requisitos *supra* mencionados.

Com efeito, no documento não há individualização de nenhuma unidade, como dispõe o art. 7º, da Lei 4.591/64, mas apenas menção à área de terras que compõem o local.

Ademais, a referida Convenção foi registrada no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos ao invés do Cartório de Registro de Imóveis exigido pela lei.

Diante da ausência de todos os requisitos para se constituir o condomínio, conclui-se que, na verdade, trata-se de um condomínio de fato (ou comumente denominado “irregular”), que, nada mais é do que uma associação transvestida de condomínio.

Em razão disso, não é possível se exigir valores a título de cota condominial, por ausência de previsão legal para tanto. De fato, a cobrança de valores em uma associação somente é cabível para aqueles que expressamente a ela anuíram.

Segundo dispõe o art. 5º, XX, da Constituição Federal, “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”. Essa disposição constitucional possibilita a cobrança de contribuição daqueles que expressamente se associaram, anuindo com a cobrança. Por outro lado, impede a cobrança daqueles que refutaram ser inscritos perante à associação.

Tal dispositivo está inserido no rol de direitos fundamentais, não podendo ser relativizado, para se priorizar a aplicação do instituto do enriquecimento sem causa, que possui

natureza infraconstitucional.

A 2ª Seção do STJ, ao julgar o REsp 1.280.871/SP, em sede de recurso repetitivo (Tema 882), fixou a tese de que taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam aqueles que não anuíram. Confira:

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)

O Eg. TJDF, seguindo o entendimento daquela Colenda Corte de Justiça, vem decidindo no mesmo sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. NÃO ASSOCIADOS. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. **As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (REsp 1.439.163/SP, julgado sob a sistemática de recursos repetitivos). No caso, não há prova de que a apelante aderiu à associação ou anuiu com a cobrança das taxas de manutenção.**

2. Se a pretensão posta na reconvenção não guarda conexão com a ação principal nem com o fundamento da defesa (CPC, art. 343), essa via processual não deve ser admitida, devendo ser extinta sem resolução do mérito.

3. Apelação conhecida e provida em parte."

(Acórdão n.1121693, 07026159420178070020, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES 7ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/09/2018, Publicado no DJE: 12/09/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

"APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO.

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE VERBAS CONDOMINIAIS. NÃO ASSOCIADO. ANUÊNCIA TÁCITA. IMPOSSIBILIDADE.

O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento em recurso repetitivo (art. 543-C do CPC/73) que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp 1.439.163/SP e REsp 1.280.871/SP).

Considerando que a ré não externou formalmente seu ingresso na associação requerente, não há que se falar em obrigação de pagamento de taxas associativas para manutenção de condomínio administrado pela autora, não sendo lícito o exercício de presunção a fim de reconhecer uma anuência tácita.

Recursos conhecidos e não providos."

(Acórdão n.948949, 20150111094197APC, Relator: ANA CANTARINO 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/06/2016, Publicado no DJE: 22/06/2016. Pág.: 228/238)

Como se depara da “convenção” juntada aos autos, é possível verificar que apenas alguns associados anuíram à associação, deles não constando o nome do Requerido.

Mesmo que se argumente que o estatuto da associação de ID XXXXXXXX fora elaborado anteriormente à aquisição do imóvel pelo Requerido, é certo que para haver adesão, é necessária sua inscrição formal junto à associação, com existência de anuência expressa ou tácita dos valores a serem cobrados para a sua manutenção.

Como se depara dos documentos acostados aos autos, não há registros de inscrição efetuada pelo Requerido. Tampouco há elementos que permita concluir que o Requerido anuiu, mesmo que tacitamente, à cobrança dos valores objeto dos autos.

Conforme entende o E. TJDF, não havendo provas de que houve adesão à associação, não há que se falar em cobrança de valores devidos a esta pessoa jurídica:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO ASSOCIADO.

ANUÊNCIA. NÃO COMPROVADA. TAXA DE CONDOMÍNIO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE. CONFUSÃO COM O MÉRITO. TESE FIRMADA EM SEDE DOS RECURSOS REPETITIVOS. AUSÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO E COMPROVAÇÃO DE ANUÊNCIA. APLICABILIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO. AUSÊNCIA DE PROVAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. NÃO CABIMENTO.

1. A preliminar de ilegitimidade passiva que se confunde com o mérito e depende da análise de elemento de prova, conduz a procedência ou improcedência dos pedidos.

2. **No julgamento do REsp 1.439.163/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, o E. STJ pacificou o entendimento segundo o qual os condomínios irregulares possuem natureza jurídica de associações civis, as quais não podem impor aos não associados o pagamento de taxas de manutenção ou contribuições de qualquer natureza. 2.1. As taxas de manutenção criadas por associações não obrigam os não associados ou que a eles não anuíram.**

3. **No caso em apreço, os elementos demonstram que o réu não aderiu à associação, quer seja de forma expressa, quer seja forma tácita, tão pouco anuiu com as taxas cobradas, porquanto não há elementos nos autos que evidenciam a tese exposta.** Desse modo, a improcedência do pedido é medida que se impõe.

4. **Por outro lado, ainda que hipoteticamente aplicássemos o princípio que veda o enriquecimento sem causa, princípio este, sublinhe-se, rechaçado pela Corte Superior no confronto com o princípio constitucional da livre associação, mais uma vez, melhor sorte não assistiria à associação recorrida, pois, a toda evidência, não há subsídios que demonstrem quais são os serviços postos à disposição do réu/apelante e, se de fato, há alguma prestação posta à disposição dos proprietários dos lotes existentes no perímetro do condomínio de fato ora apelada.**

5. É incabível a restituição dos valores despendidos pela outra parte com os honorários contratuais, haja vista tratar-se de liberalidade da parte contratante, sem a intervenção da parte contrária.

6. Recurso conhecido e parcialmente provido.

(Acórdão n.1176180, 00364738820158070001, Relator: GISLENE PINHEIRO 7ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/06/2019, Publicado no DJE: 17/06/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

O STF também já se manifestou sobre o assunto, decidindo que não cabe falar em enriquecimento sem causa

na cobrança de mensalidade quando não houver anuência de proprietário:

"ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - MENSALIDADE - AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade - artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal" (RE nº 432.106/RJ, PRIMEIRA TURMA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO, Dje 4/11/2011).

Dessa forma, o requerido não pode ser compelido a arcar com taxas e outras despesas de uma associação da qual ele não anuiu, tampouco se associou.

II.2 - Da ilegalidade da cobrança de taxas extraordinárias por ausência de quórum

Na eventualidade de se entender que são devidas as taxas condominiais, mesmo estando diante de despesas de associação que o Requerido não anuiu, deve ser reconhecida a ilegalidade das taxas extraordinárias, bem como dos honorários convencionais, como se verá nos tópicos seguintes.

Segundo o art. 24, § 1º, da Lei 4.591/64, *“as decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos”*.

Analizando a “Convenção de Condomínio” de ID XXXXXX, o art. 26, parágrafo único, prevê que *“é da competência exclusiva da Assembleia Geral Ordinária, a realizar-se anualmente, na forma deste instrumento, a modificação desta Convenção, ou Regimento Interno, exigindo-se em tais casos votos que representem 3/5 (três quintos)”*

*dos condôminos presentes à AGO. **As decisões que não exigem quórum especial serão feitas pela maioria dos presentes à Assembleia***"

Dessa previsão convencional extrai-se uma regra geral aplicável somente quando não se exigir quórum especial.

O "quórum especial" a que se refere trata-se do art. 1.341, do CC, *in verbis*:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:
I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Analizando a Ata da Reunião da Assembleia Extraordinária do Condomínio Mansões Braúna de ID XXXXX, verifica-se a fixação de taxa extra no montante de XX (XXX) parcelas de R\$ XXX (XXXX) para a instalação de 03 motores na portaria, instalação de câmeras de monitoramento e aquisição de 02 contêineres.

Não há dúvidas de que a taxa foi estipulada para cobrir despesas para realização de benfeitorias úteis, que exige, como visto, **voto da maioria dos condôminos**.

O art. 96, do CC, define as espécies de benfeitorias:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

A instalação de motores na portaria, de câmeras de monitoramento e aquisição de contêineres, aprovadas na ata da assembleia de ID XXXXXX, correspondem fidedignamente ao conceito

de benfeitorias úteis, ou seja, são obras para aumentar ou facilitar o uso do bem.

Nesse sentido, verifica-se a ilegalidade da cobrança da referida taxa, ante a ausência de quórum para sua aprovação.

É que para aprovação da taxa, obteve-se XX votos favoráveis dos XX condôminos presentes na reunião, sendo XX condôminos optando para pagamento em XX parcelas de R\$ XXX e XX condôminos escolhendo o pagamento em XX parcelas de R\$ XXXXX, como se observa do ID XXXXX.

Veja que o condomínio possui XX condôminos, exigindo-se a aprovação pela maioria dos condôminos, sendo necessário, portanto, o voto de XX condôminos para aprovação das benfeitorias úteis pretendidas, respeitando o disposto no art. 1.341, II, do CC.

Não alcançado esse quórum, impõe-se a declaração da ilegalidade da referida taxa.

II.3 - Da ilegalidade da cobrança de honorários contratuais por ausência de previsão legal ou convencional:

Consta da inicial a previsão expressa, na convenção do condomínio, de cobrança de honorários advocatícios convencionais, citando o suposto art. 34, § 3º.

Ocorre que na convenção de condomínio de ID XXXXXX não há parágrafos no art. 34. Inclusive, este é o último artigo da Convenção, que trata da regência supletiva dos termos da Convenção, nada dispondo sobre honorários advocatícios.

A única previsão referente ao assunto está disposta no art. 29, § 2º, o qual prevê que *“se o atraso for superior a 03 (três) meses, será promovida a **cobrança judicial** das dívidas que serão*

acrescidas das custas judiciais, honorários advocatícios e demais cominações”.

Veja que tal previsão se refere ao que normalmente ocorre quando há tramitação de qualquer processo judicial, ou seja, a incidência de custas judiciais e honorários advocatícios calculados sobre o valor da dívida.

Por esse motivo, não há previsão de pagamento de honorários contratuais, devendo ser julgado improcedente a imposição de pagamento de honorários previstos em convenção de condomínio.

Observa-se que nesse mesmo sentido é o posicionamento do E. TJDF:

PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. ENCARGO ATRIBUÍDO AO CONDÔMINO INADIMPLENTE. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedentes os pedidos de condenação do réu ao pagamento das despesas condominiais vencidas e vincendas, excluindo-se apenas o valor dos honorários advocatícios contratuais.

2. **O condômino inadimplente somente será responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais quando houver previsão expressa na Convenção, o que não ocorreu in casu. Precedentes.**

3. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão 1190900, 07061125220178070009, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA 2ª Turma Cível, data de julgamento: 7/8/2019, publicado no DJE: 12/8/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ABUSIVIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A contratação de advogado para atuação na esfera judicial, por si só, não possibilita a condenação da parte sucumbente à reparação civil por danos materiais, em razão das despesas efetuadas pela parte vencedora com o

pagamento de honorários convencionais. Dessa forma, consoante entendimento firmado pelo c. Superior Tribunal de Justiça, "cabe ao perdedor da ação arcar com os honorários de advogado fixados pelo Juízo em decorrência da sucumbência (Código de Processo Civil de 1973, art. 20, e Novo Código de Processo Civil, art. 85), e não os honorários decorrentes de contratos firmados pela parte contrária e seu procurador, em circunstâncias particulares totalmente alheias à vontade do condenado" (REsp 1507864/RS, Corte Especial, Rel. Min. Laurita Vaz, julgamento em 20/04/2016, Dje 11/05/2016).

2. É abusiva cláusula de convenção de condomínio que prevê o pagamento, pelo condômino inadimplente, de honorários contratuais em função de contratação de advogado para atuação em Juízo, ante a ausência de previsão legal, haja vista que o art. 1.336, § 1º, do Código Civil apenas prevê o pagamento de juros moratórios e de multa de até dois por cento sobre o total do débito.

3. Apelação conhecida e desprovida.

(Acórdão 1157105, 07048633320178070020, Relator: SANDRA REVES 2ª Turma Cível, data de julgamento: 11/3/2019, publicado no DJE: 20/3/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Execução de título extrajudicial. Despesas de condomínio. Honorários contratuais. Condômino inadimplente.

Por ausência de previsão na convenção do condomínio, é descabida a cobrança de honorários advocatícios contratuais no importe de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.

(Acórdão 1089964, 20160310133297APC, Relator: FERNANDO HABIBE 4ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 18/4/2018, publicado no DJE: 26/4/2018. Pág.: 278/284)

Portanto, resta demonstrado a ausência de previsão expressa de cobrança de honorários convencionais, devendo ser julgado improcedente o pedido de pagamento da referida verba.

III - DO PEDIDO RECONVENCIONAL:

Primeiramente, insta esclarecer a possibilidade de propor reconvenção para manifestar pretensão própria conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa, nos termos do art. 343, do

CPC.

Em caso de se entender devidas as taxas condominiais, é certo que o imóvel de propriedade do Requerido, **que é bem de família, não** poderá ser afetado para pagar o débito.

É que as dívidas de associações não se confundem com dívidas condominiais, a fim de se alcançar a penhora de bem de família, nos termos da exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90.

As associações são criadas na forma do art. 53 e seguintes, do Código Civil.

Dispõe o art. 53 que “*constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos*”. O art. 54, por sua vez, apregoa que os estatutos conterão “*os direitos e deveres dos associados*”.

Nesse sentido, verifica-se que a obrigação das taxas de manutenção possui natureza contratual, diferenciando-se, assim, das dívidas condominiais, que possuem natureza *propter rem*.

Diante da diferença entre ambas, os meios constritivos utilizados para se alcançar o adimplemento da dívida de taxas de manutenção cobradas por associações, caso necessário, deve ser o regularmente utilizado para cobrança de dívidas ordinárias.

Isso porque as dívidas oriundas de relação jurídica entre associação e associados não se referem ao bem em si, mas à relação contratual criada entre ambos a partir da união de pessoas para constituir a referida associação.

O Colendo **STJ** possui entendimento nesse sentido, ou seja, considerando a natureza de dívida pessoal das associações, não cabe se falar em penhorabilidade do bem de família, conforme se verifica pelos seguintes julgados:

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)

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)

O E. TJDF, por sua vez, também possui manifestações no mesmo sentido. Por todos, veja-se:

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)

Dessa forma, faz-se necessária a declaração deste juízo acerca da natureza contratual / pessoal da dívida, a fim de que se afaste eventual penhora do bem de família do Requerido/Reconvinte, por não haver relação entre a natureza pessoal da dívida e o seu imóvel.

IV - PEDIDOS:

Com essas considerações, o **Requerido** postula:

a) a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do CPC;

b) a intimação da parte contrária para apresentar réplica à contestação ora apresentada, bem como contestar a reconvenção proposta;

c) o julgamento de total **IMPROCEDÊNCIA do pedido, em razão da impossibilidade de cobrança das mensalidades por associação de moradores que a ela não anuíram;**

d) eventualmente, caso V. Exa. entenda de modo diverso, seja reconhecida a ilegalidade das taxas extraordinárias, bem como dos honorários convencionais cobrados;

e) o julgamento de total **PROCEDÊNCIA do pedido reconvencional, declarando por sentença 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;**

f) a produção de provas por todos os meios juridicamente admissíveis;

g) a condenação da autora no pagamento dos honorários advocatícios em favor do PRODEF e no pagamentos das custas e despesas processuais.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXX.

Termos em que pede deferimento.

XXXXXXXX - DF, 6 de October de 2023.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Defensor Público do Distrito Federal