

**AO JUÍZO DA Xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA  
DE XXXXXX.**

Processo n° : XXXXXXXX  
Apelante : **FULANO DE TAL**  
Apelado : **CONDOMNIO TAL.**

**FULANO DE TAL**, já qualificada nos autos do processo acima mencionado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por meio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, com fulcro no Art. 1.009 e ss. do Código de Processo Civil, interpor recurso de

**APELAÇÃO**  
**COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL**

em face r. sentença de id n. XXXXX, proferida por este MM. Juízo, pelas razões de fato e de direito contidas nas razões em anexo.

Ante a isto, requer que o presente recurso seja recebido nos efeitos suspensivo e devolutivo, remetendo-se os presentes autos ao C. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios para a devida apreciação.

XXXXXXX, XX de XXXXXXXX de XXXX.

**FULANO DE TAL**  
DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL

**FULANO DE TAL**  
COLABORADOR DA DPDF

**EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**

Processo n° : **XXXXX**  
Apelante : **FULANO DE TAL**  
Apelado : **CONDOMÍNIO TAL.**

**RAZÕES DO APELANTE**

Ínclita Turma,  
Eméritos Julgadores,  
Excelentíssimo(a) Relator(a),

**I - TEMPESTIVIDADE**

É certo que a tempestividade é requisito objetivo de admissibilidade do recurso, sendo que não se conhece de apelo interposto fora do prazo legal.

Não menos certo é que, nos termos do artigo 1003, §5 e art. 219 do Código de Processo Civil, o prazo para a interposição do recurso de apelação é de 15 (quinze) dias úteis.

Partindo dessa premissa, de se ver que o Apelante é assistido pela **Defensoria Pública do Distrito Federal** que, por sua vez, goza das prerrogativas da **vista pessoal dos autos e da contagem em dobro de todos os prazos** nos termos do §1º do artigo 186 do CPC e do §5º do artigo 5º<sup>1</sup> da Lei nº 1.060/1950 - Lei de

Assistência Judiciária.

Destarte, tem-se que o presente recurso é tempestivo, visto que a fluência do prazo para a interposição de tal iniciou-se apenas em XX de XXXXX de XXXX, data da ciência da Defensoria Pública. Assim, **o prazo se extinguirá somente no dia X de XXXXX de XXXX, eis que não são inclusos na contagem o dia Xº de maio por ser um feriado nacional nos termos da lei nº 662/49<sup>2</sup>.**

Portanto, como fora apresentada antes desta data, revela-se tempestiva a presente peça recursal.

## **II - RESUMO DA LIDE**

Tratam-se de embargos à execução opostos em face da ação de execução de título extrajudicial de nº XXXXXX em que o Embargado, ora Apelado, pretende receber a quantia de R\$ XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Diante disso, a Embargante, ora Apelante, opôs estes embargos na qual, em síntese, pugnou pela aplicação da **tese firmada em sede de recursos especiais repetitivos de nº 882** e a concessão de efeito suspensivo ao incidente processual, uma vez o **Apelado não é um condomínio regularmente constituído, possui natureza jurídica de associação de moradores** e suas taxas não são compulsórias.

Todavia, o juízo não concedeu o efeito suspensivo ao presente incidente sob os fundamentos de que haveria controvérsia sobre o tema e a possibilidade de reversão da tese firmada pelo STJ.

Com o regular prosseguimento do feito, o Apelado

---

<sup>2</sup> Art. 1º São feriados nacionais os dias 1º de janeiro, 21 de abril, 1º de maio, 7 de setembro, 2 de novembro, 15 de novembro e 25 de dezembro.

apresentou sua impugnação e o juízo *a quo* julgou improcedente a pretensão da Apelante, pois a tese invocada estaria sobrestada em razão da decisão da Vice-Presidência do STJ e, ainda, declarou que o c. TJDFT possui entendimento divergente sobre as cobranças das taxas de condomínio “de fato”, bem como asseverou que as taxas buscam ressarcir serviços prestados pelo condomínio e a Apelante não poderia usufruir de tais benefícios sem o respectivo rateio, sob pena de caracterizar enriquecimento ilícito e desprezo pela vida em comunidade.

Esta é a síntese do necessário.

Entretanto, em que pese o entendimento do ilustre juízo monocrático, a sentença carece de reparo, conforme se passará a demonstrar.

### **III - FUNDAMENTOS RECURSAIS**

#### **A) DA NULIDADE DA SENTENÇA POR VIOLAÇÃO DO ARTIGO 489 DO CPC**

Primeiramente, é necessário ressaltar que o Novo do Código de Processo Civil de 2015 promoveu uma quebra de paradigma com o antigo Código de Processo Civil pela inclusão do neoprocessualismo (formalismo ético) e a utilização de alguns institutos do *common law*.

No entanto, não se pode falar de migração para o sistema do *common law* de outros países, pois o Código adjetivo brasileiro criou um sistema próprio no qual também potencializa a teoria precedentalista, porém não significa o *common law* “puro e simples” percebido em outros países.

Neste contexto, uma das maiores inovações do Código de Processo Civil nesta vertente é a notada no artigo 927 deste, *litteris*:

Art. 927. Os juízes e os tribunais observarão:

I - as decisões do Supremo Tribunal Federal em controle concentrado de constitucionalidade;

II - os enunciados de súmula vinculante;

III - os acórdãos em incidente de assunção de **competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de recursos extraordinário e especial repetitivos**;

IV - os enunciados das súmulas do Supremo Tribunal Federal em matéria constitucional e do Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional;

V - a orientação do plenário ou do órgão especial aos quais estiverem vinculados. (*grifei*)

A partir de sua perfunctória leitura, verifica-se que tal artigo entabula as hipóteses de observância “vinculada” às decisões proferidas em determinados casos nas Cortes Especiais e Estaduais.

Ora, não era lógica a existência de processos com identidade de pedidos, causas de pedir e provas com resultados diametralmente opostos e é isto que a teoria precedentalista busca extirpar do nosso ordenamento, portanto almeja a harmonização dos julgados das Cortes.

De fato, tal teoria modifica a forma de pensar o processo e deve ser observada como se um princípio fosse, isto é, influencia em toda a aplicação e interpretação da norma processual. Inclusive, existem dispositivos que promovem tal forma de agir como, por exemplo, o julgamento de improcedência liminar (artigo 332 do CPC) e o julgamento monocrático dos recursos (artigo 932, inciso IV do CPC).

Instaurado esse novo paradigma, **não é razoável a prolação de decisões que não observem os contornos de precedente nacional**. No entanto, a decisão não observou precedente invocado pelo Apelante **e o juízo a quo sequer aplicou a técnica do overruling ou do distinguishing** determinada no artigo abaixo:

Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

(...)

§ 1º **Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial**, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

(...)

VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, **sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento**.

No caso em tela, nota-se que **o Juízo singular não aplicou um precedente invocado pela parte, qual seja o Tema de Recursos Repetitivos nº 882**, firmado pelo Eg. STJ, por meio 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). [doc. 01]

De fato, o juízo apenas declarou que a questão é extremamente controvertida e a aplicação do precedente teria sido suspensa por decisão do STJ, contudo, **a partir da imagem obtida no sítio eletrônico do STJ**, abaixo colacionada, verifica-se que apesar de interposição de embargos de divergência **a tese objeto do precedente vinculante não foi alterada e nem teve sua eficácia suspensa**.

STJ

INSTITUCIONAL

PROCESSOS

JURISPRUDÊNCIA

COMUNICAÇÃO

LEIS E NORMAS

TRANSPARÊNCIA

SOB MEDIDA

CONTATO E AJUDA

Tema/Repetitivo	882	Situação do Tema	Acórdão Publicado				Ramo do Direito	DIREITO CIVIL			Assuntos	<input type="checkbox"/>
Questão submetida a julgamento	Questão referente à validade da cobrança de taxas de manutenção ou contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.											
Tese Firmada	As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.											
Anotações Nugep	<p>"Validade da cobrança de taxas de manutenção ou contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo."</p> <p>REsp 1.280.871/SP sobrestado pelo Tema 492/STF (decisão da Vice-Presidência do STJ de 06/08/2015).</p> <p>RESPs n. 1.280.871/SP e 1.439.163/SP - Relator para acórdão Ministro Marco Buzzi.</p>											
Informações Complementares	Condomínio de fato. No caso, a associação "não pode ser considerada um condomínio nos moldes da Lei nº 4.591/1964".											
Repercussão Geral	Tema 492/STF - Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.											
Processo	Tribunal de Origem	RRC	Órgão Julgador	Relator	Data de Afetação	Julgado em	Acórdão Publicado em	Embargos de Declaração	Trânsito em Julgado			
REsp 1280871/SP Push	TJSPCF	Não	2ª Seção	RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA	09/09/2014	11/03/2015	22/05/2015	-	-			
REsp 1439163/SP Push	TJSPCF	Não	Corte Especial	MARCO BUZZI	09/09/2014	11/03/2015	22/05/2015	18/11/2016	-			
Embargos de Divergência - Reautuação:												
Processo		Admissibilidade			Alterou a Tese Firmada?		Relator					
EREsp 1439163/SP Push		Pendente de análise			Não		FRANCISCO FALCÃO					

Última atualização: 15/05/2018

Processos Suspendidos: 26

Última atualização: 15/05/2018

Processos Suspensos: 265

Portanto, caberia ao juízo ou aplicar o precedente *quo* ou justificar a sua não aplicação, contudo isto não ocorreu, o que daria azo à cassação da sentença por violação ao determinado no do artigo art. 489, §1º, inciso VI do CPC, anteriormente transcrito.

**Em que pese a manifesta nulidade da sentença recorrida, tal fato não impede que este Eg. Tribunal aprecie desde logo o mérito da questão** atinente à hipossuficiência, haja vista que o Novo Código de Processo Civil não só abraçou como ampliou as hipóteses de aplicação da Teoria da Causa Madura, *verbis*:

Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada.

§ 1º Serão, porém, objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado.

§ 3º **Se o processo estiver em condições de**

**imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando:**

I - reformar sentença fundada no art. 485;

II - decretar a nulidade da sentença por não ser ela congruente com os limites do pedido ou da causa de pedir;

III - constatar a omissão no exame de um dos pedidos, hipótese em que poderá julgá-lo;

IV - **decretar a nulidade de sentença por falta de fundamentação.**

Sendo assim, resta evidente que **apesar da falta de fundamentação em relação à não aplicação do precedente vinculante, tal fato não impede que esta C. Corte avance sobre tal questão.**

#### **B) DA IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL POR CONDOMÍNIO “DE FATO”**

Compulsando os autos, verifica-se que o juízo *a quo* declarou que são legítimas as cobranças com taxas de condomínio em razão dos serviços disponibilizados aos seus condôminos e diante da tácita ciência as normas condominiais na compra uma cessão de posse, bem como declarou não ser concebível usufruir do conforto disponibilizado sem o pagamento de nenhuma contraprestação, no entanto a decisão judicial não merece subsistir.

Neste aspecto, **a decisão judicial não observa a natureza jurídica do Apelado, possibilita a cobrança compulsória de taxas de associações a não associados ao arrepio do entabulado em nossa Carta Social e utiliza uma presunção dos serviços prestados para justificar a cobrança das taxas.**

Primeiro, o Apelado não possui natureza jurídica de condomínio, uma vez que este não tem título de propriedade sobre o



imóvel e sua convenção sequer foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis como determina a lei nº 4.591/94, a saber:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º **Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.**

Ou seja, **o Apelado é uma associação de moradores que se intitula condomínio para conseguir impor suas taxas a terceiros, no entanto tal conduta deve ser afastada pelo ordenamento jurídico vigente** em razão de disposição constitucional.

Neste sentido, o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves leciona que os chamados “condomínios de fato”, comunhão de unidades autônomas que se agregam visando certa comodidade e maior garantia na segurança individual e coletiva, na realidade representam loteamentos fechados, simples modalidade de parcelamento do solo urbano, sem previsão específica no Capítulo VI do Código Civil<sup>3</sup>.

No mesmo aspecto, **o Apelado é expresso ao afirmar que não instituiu o condomínio perante o órgãos públicos e tal vício fulmina a própria constituição do condomínio, bem como impossibilita a cobrança de taxas *propter rem*, eis que sequer há publicidade da existência do condomínio.**

Ademais, **nos termos do precedente vinculante**

---

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – Volume 5, 6ª ed. Saraiva: São Paulo-SP, Direito Civil Brasileiro – Volume 5 2011 p. 383.

invocado, "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" e ante a ausência de comprovação de adesão da Executada à associação, como se verifica na exordial, não há que se falar em título executivo apto a amparar a presente demanda, como se verifica a partir de perfunctória leitura do art. 784 do CPC/15:

"Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

[...]

III - o **documento particular assinado pelo devedor** e por 2 (duas) testemunhas;

[...]

VIII - o **crédito, documentalmente comprovado, decorrente de** aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como **taxas e despesas de condomínio**;

[...] "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO IRREGULAR - TAXA DE CONDOMÍNIO - NÃO ASSOCIADOS - IMPOSSIBILIDADE - NEGOU-SE PROVIMENTO

1. "**As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram**" (REsp 1439163/SP).

2. Negou-se provimento ao apelo do autor. ([Acórdão n.1062745](#), 20160110435448APC, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/11/2017, Publicado no DJE: 29/11/2017. Pág.: 351/356)

*Ex positis*, como os valores cobrados não possuem natureza jurídica de taxa condominial e não são objeto de documento particular assinado pelo devedor (termo de adesão à associação), a extinção do presente feito é medida que se impõe por ausência de título executivo, como reconheceu recentemente o C. TJDF em caso análogo ao presente, *verbis*:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS VENCIDAS. "CONDOMÍNIO DE FATO". NATUREZA JURÍDICA. ASSOCIAÇÃO. ART. 784,

INC. X, DO CPC. APLICABILIDADE APENAS AOS CONDOMÍNIOS INSTITUÍDOS NOS TERMOS DO ART. 1332 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

1. A prescrição normativa do art. 784, inc. X, do CPC enuncia que "**são títulos executivos extrajudiciais o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas**".

2. **O rol de títulos executivos deve ser interpretado de forma restritiva, razão pela qual não se pode estender o conceito de condomínio para além do conceito prescrito no art. 1332 do Código Civil.**

3. **As associações que atuam como "condomínios de fato", à vista de sua própria natureza jurídica, não podem ser abarcadas pelo conceito de condomínio.**

4. **Portanto, apenas os condomínios edilícios regularmente constituídos podem ajuizar ação de execução com suporte no art. 784, inc. X, do CPC. Precedentes do TJDF.**

5. Recurso conhecido e desprovido.

([Acórdão n.1032559](#), 20161610113612APC, Relator: ALVARO CIARLINI 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 19/07/2017, Publicado no DJE: 26/07/2017. Pág.: 356/361).

**Por fim, não existem provas mínimas de qualquer prestação de serviço**, ou seja, o juízo *a quo* utilizou uma presunção de que os serviços do condomínio foram disponibilizados, no entanto tais presunções somente existem se forem legais ou convencionadas entre as partes **e esta não é a hipótese dos autos**.

Neste aspecto, verifica-se que **o Apelado não comprovou qualquer serviço prestado** e apenas exigiu o pagamento da taxa na sua impugnação aos embargos à execução.

Aliás, é necessário ressaltar que a aquisição da posse foi por meio de uma cessão, portanto não há como presumir que a

Apelante tinha efetiva ciência do condomínio e concordou com os encargos deste, uma vez que não há matrícula do imóvel que permita a publicidade dos atos do bem.

Totalmente distinto de uma incorporação imobiliária, eis que todos os documentos estão vinculados na matrícula de imóvel que é de amplo acesso aos interessados, todavia a constituição do Apelado não se encontra no CRI e nem a situação de condomínio do bem imóvel, conforme reconhecido na impugnação aos embargos à execução.

*Concessa venia*, caso a sentença seja mantida por seus próprios fundamentos, a decisão possibilitará a interpretação de que um condomínio “de fato” pode supostamente promover melhorias e estipular normas sem sua devida constituição, bem como fomentar cada vez mais a ocupação de tais habitações em locais irregulares em última análise.

Na verdade, **tal ato até desestimula a constituição legal dos condomínios, uma vez que um condomínio “de fato” possuirá as mesmas prerrogativas sem atender a todos as normas vigentes.**

Ante a todo o exposto, a Apelante requer a reforma da sentença para julgar totalmente procedente os presentes embargos para indeferir a pretensão pelas razões acima descritas.

#### **IV - DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL**

Dentre as alterações estabelecidas pelo CPC/15 está a previsão expressa da possibilidade de concessão de tutela provisória em sede recursal, positivada nos art. 299 e 932, II, *verbis*:

Art. 299. A tutela provisória será requerida ao juízo da causa e, quando antecedente, ao juízo competente para conhecer do pedido principal.

Parágrafo único. Ressalvada disposição especial, na ação de competência originária de tribunal e **nos recursos a tutela provisória será requerida ao órgão jurisdicional competente para apreciar o mérito.**

Art. 932. **Incumbe ao relator:**

[...]

II - **apreciar o pedido de tutela provisória nos recursos** e nos processos de competência originária do tribunal;

No caso vertente, a probabilidade de provimento do presente recurso foi amplamente demonstrada ante a flagrante violação de precedente de natureza vinculante, enquanto o **risco de dano grave se evidencia pelo fato de que a parte Apelante corre o sério risco de ter seu imóvel, bem de família, penhorado para pagamento de débito inexistente.**

Ante a isto, a concessão da antecipação da tutela recursal, para determinar à Ré que permita a matrícula da autora no curso supletivo, se mostra imperiosa.

## **V - CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, o Apelante requer o conhecimento do presente recurso, bem como:

- a) a antecipação da tutela recursal, para que se suspenda o andamento da ação de execução embargada, até o julgamento da presente apelação;
- b) requer a reforma da sentença para julgar totalmente procedente os presentes embargos e determinar a

extinção do processo de execução indigitado, por  
ausência de título executivo.

XXXXXXX, XX de XXXXXXXX de XXXX.

---

**FULANO DE TAL**  
DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL

**FULANO DE TAL**  
COLABORADOR - DPDF  
OAB/DF Nº XXXXX