

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

Autos nº. XXXXXXX

A DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXXXXXXX, no exercício da **CURADORIA ESPECIAL** (artigo 72, inciso II do CPC c/c artigo 4º, inciso XVI da Lei Complementar 80/94), atuando na defesa dos interesses de **FULANA DE TAL**, devidamente qualificado nos autos epigrafados, em curso nesse Juízo, vem nos termos do artigo 335 do CPC, elidindo a possível revelia das partes rés, fazendo valer os princípios do contraditório e da ampla defesa previstos no artigo 5º, inciso LV da CF/88, apresentar

EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE

Em face da presente Execução movida pelo **CONDOMÍNIO XXXXXXXXXXXXX**, pelos fatos e termos delineados.

I - DO CABIMENTO DA PRESENTE EXCEÇÃO

A Exceção de Pré-Executividade, pode ser arguida à qualquer tempo, por simples petição consubstanciada **em prova documental inequívoca e/ou em nulidades que possam ser vislumbradas a qualquer tempo**, de forma a comprovar evidente inviabilidade da Execução, sob a perspectiva da ordem pública e falta do preenchimento dos requisitos legais.

A presente exceção de pré executividade visa justamente impedir o cerceamento à livre disponibilidade do patrimônio da Excipiente, quando, **de forma flagrante e evidente**, conforme demonstra a

documentação anexa, a presente execução não subsiste, o que vai ao encontro do entendimento do Egrégio TJDFT[1].

O Excepto propôs, na origem, Ação de execução, na qual pretende a condenação da parte ré ao pagamento de nota promissória.

No caso em tela, a Exceção de Pré-Executividade se mostra perfeitamente cabível, uma vez que há nulidades no processo, conforme os pontos a serem tratados de forma pormenorizada.

I. DA EXECUÇÃO

A. DA NULIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL

Preliminarmente faz-se mister levantar questão de ordem pública, a saber, a nulidade da citação por edital.

É consabido que a citação por edital é medida excepcional, a qual somente deve ser promovida quando comprovado o exaurimento dos meios hábeis para a localização da parte ré, sob pena de ser reconhecida a nulidade do ato, haja vista caracterizar cerceamento de defesa.

Nesse sentido, confira-se o que dispõe literalmente o § 3º do artigo 256 do CPC, *in litteris*:

“§ 3º O réu será considerado em local ignorado ou incerto se infrutíferas as tentativas de sua localização, inclusive mediante requisição pelo juízo de informações sobre seu endereço nos cadastros de órgãos públicos ou de concessionárias de serviços públicos.” (em destaque).

Compulsando os autos, verifica-se que não foram diligenciados todos os endereços indicados pelos sistemas oficiais que fazem as buscas de informação neste Juízo, a saber:

- Lugar x: CEP: x;
- Lugar x, CEP: x-x;
- Lugar x - GO, CEP: x-x.

Na oportunidade, esclarece que os dois primeiros endereços foram localizados via sistema xx (ID xxxxx). No que tange ao terceiro endereço, localizado via sistema RENAJUD (ID xxxxx), é possível verificar que o Aviso de Recebimento (ID xxxxx retornou como *“ausente por 3 vezes”*, todavia, não houve nova diligência por meio de Oficial de Justiça, conforme determina o artigo 249 do CPC.

Importante destacar que, na tentativa de citação de ID xxxxxxxxx terceiro não interessado **informou a Oficiala de Justiça que a executada reside na cidade de xxxxxx**, razão pela qual é imperioso que o endereço: xxx - xxx, CEP: xxxxxx seja diligencia na forma do artigo 249 do CPC.

Assim, a citação por edital realizou-se sem a exaustão das prévias e necessárias diligências de busca dos endereços informados acima, de modo que a declaração de nulidade da citação por edital é a medida que se impõe.

Outro não é o entendimento do e. TJDF, em recente acórdão que restou assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. EXCEÇÃO DE PRÉ EXECUTIVIDADE. CITAÇÃO POR EDITAL. NULIDADE. PRESCRIÇÃO. **I - A citação por edital é medida excepcional, de modo que NÃO PODE SER DEFERIDA ENQUANTO CONSTAR DOS AUTOS ENDEREÇO AINDA NÃO DILIGENCIADO, pois, neste caso, não foram esgotados os meios disponíveis para a localização do executado.** II - Declarada nula a citação por edital tem-se por não interrompida a prescrição. III - Não obstante, observa-se nos autos que a citação por edital foi requerida após transcorridos mais de cinco anos da data da constituição definitiva dos créditos tributários, situação que impõe o pronunciamento da prescrição. IV - Não se aplica a Súmula 106 do STJ quando a demora ou ausência de citação não decorreu por motivos inerentes ao mecanismo da Justiça. V - Deu-se provimento ao recurso. (Acórdão n.1029645, 07030702220178070000, Relator: JOSÉ DIVINO 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/07/2017, Publicado no DJE: 14/07/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.) G. N.

Em sendo assim, não há o que se falar em exaurimento de todos os meios possíveis no sentido de buscar o paradeiro da parte ré, o que torna injustificável a citação ficta ocorrida.

Por conseguinte, mister que se anule a citação editalícia e todos os atos que a sucederam para que seja promovida outras medidas no sentido de localizar o paradeiro da parte ré

B. DA LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM FRENTE ÀS TAXAS CONDOMINIAIS. DA AUSÊNCIA DE FORÇA EXECUTIVA DO TÍTULO. AUSÊNCIA DE PROVA EQUIVOCADA RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL.

A Exceção de Pré-Executividade, pode ser arguida à qualquer tempo, por simples petição consubstanciada **em prova**

documental inequívoca e/ou em nulidades que possam ser vislumbradas a qualquer tempo.

Com a análise dos documentos acostados aos autos é possível constatar que em que pese o contrato de financiamento do imóvel tenha sido registrado na matrícula do imóvel em **09/05/2014**, apenas em **2/08/2017** foi averbado a construção da unidade habitacional, acompanhado da carta de *Habite-se* e, somente em **25/05/2017** foi instituído o condomínio, consoante certidão de ônus de ID xxxxx.

Não obstante, pugna o exequente pela condenação da executada ao pagamento das taxas condominiais referentes ao **período de outubro de 2015 a outubro de 2017** (demonstrativos de cálculo: ID xxx e ID xxxxxxxx). Isto é, **taxas de período anterior a instituição do próprio condomínio e, possivelmente, da entrega das chaves da unidade habitação aos executados.**

Nesse ponto, é necessário atentar-se que, ainda que tal obrigação traga em si a particularidade da transmissibilidade dos direitos reais para impor a qualidade de devedor, para fins de execução, conforme se verifica nos artigos 1.336, inciso I, e 1.345 do Código Civil, não afastam eventual mitigação, comportando discussão e esclarecimentos de ordem material ou procedimental.

No caso, o condomínio se origina com a composição de dois ou mais proprietários de um mesmo edifício, desde que essa propriedade seja conjunta nas partes comuns e a partir do momento que vai se operando a alienação das unidades, o condomínio vai se instituindo e formalizando-se através da devida aprovação da convenção.

Nos termos do artigo 1.332 do Código Civil, institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, **registrado no Cartório de Registro de Imóveis**. Nessa linha, é relevante destacar que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar a **publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos** quanto a existência de condomínio edilício, razão pela qual considera-se instituído o condomínio a partir do seu registro imobiliário.

Em seguida, o artigo 1.333, § único do Código Civil dispõe que para ser oponível contra terceiros e daqueles que tenham posse ou detenção a convenção de condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Logo, com a prova documental produzida nos autos, em especial a certidão de matrícula do imóvel é possível constar que a época do financiamento do imóvel, o qual ocorreu em meados de 2014, a executada, não tinha conhecimento da existência de condomínio sobre o imóvel, isto porque apenas em **25/05/2017 houve a instituição da convenção de condomínio com a devida averbação na matrícula do imóvel.**

Assim, a publicidade que se dar a convenção de condomínio, através do registro na matrícula do imóvel, possui a principal finalidade de garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme artigo 1º da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

Além disso, o registro é ato que se reafirma a boa-fé daqueles que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza dos assentamentos, sob os quais pretende-se impor a terceiros que de alguma forma venham compor a relação jurídica em momento posterior ao registro.

Nesse sentido, **não se pode impor a executada a cobrança de taxa condominial do período de outubro de 2015 a 25 de maio de 2017 (data de averbação da convenção de condomínio na matrícula do imóvel), por ser taxa anterior ao período em que se tornou público e eficaz o condomínio instituído.**

Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda pela possibilidade de cobrança das referidas taxas condominiais da executada é necessário igualmente destacar que, em virtude da ausência de registro da convenção de condomínio até 25 de maio de 2017 as taxas atinentes ao período de outubro de 2015 a 25 de maio de 2017 não possui força executiva, na forma do artigo 784, X do Código de Processo Civil, em razão de, na época do fato gerador (rateio), não possuir registro no Cartório de Registro de Imóveis. Vejamos a jurisprudência do TJDF:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL e DIREITO CIVIL. AÇÃO DE
COBRANÇA. TAXAS E ENCARGOS

CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. INTERESSE PROCESSUAL. EXISTÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ART. 785 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. 1. Somente pode ser considerado título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, conforme dispõe o art. 784, inciso X, do CPC/2015. 2. Ademais, a **constituição do condomínio edilício deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1332 do Código Civil**. 3. Considerando que os condomínios irregulares, **por não possuírem registro no Cartório de Registro de Imóveis, não são considerados edifícios, impõe-se concluir que os créditos condominiais a ele vinculados são destituídos de força executiva**. 4. Assim, o condomínio irregular possui interesse processual, ao eleger a Ação de Cobrança para perseguir créditos condominiais a ele vinculados, notadamente por não poder fazer se valer da faculdade prevista no art. 785 do CPC. 5. Recurso de Apelação conhecido e provido. Processo: 07040546620188070001 - (0704054-66.2018.8.07.0001 - Res. 65 CNJ). Acórdão Número: 1172582. Acórdão Número: 1172582. Órgão Julgador: 8ª Turma Cível. Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA. Publicado no DJE : 07/06/2019.

É relevante ainda destacar que, na certidão de matrícula do imóvel consta a informação de que o financiamento do bem ocorreu em **09/05/2014**, contudo, apenas em **2/08/2017** foi averbado a construção da unidade habitacional, acompanhado da carta de *Habite-se*.

Ainda ressalta que, não há nos autos prova inequívoca da entrega das chaves do imóvel a executada. Além de não ser comum que, em ação de execução de taxas condominiais os condôminos não sejam citados pessoal no bem ou sequer residam no imóvel, informação que pode ser facilmente prestada pelo síndico.

Nesse sentido, 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.

Mesmo entendimento é aplicado na Corte Distrital.

Vejamos:

PELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR. REJEIÇÃO. NULIDADE. VÍCIO NA FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. PROVA TESTEMUNHAL. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO

CONFIGURAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA. ATRASO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LICITUDE. SETOR NOROESTE. CRIAÇÃO. LICENÇAS DE INSTALAÇÃO. CONSTRUÇÕES. EMBARGO. PARALISAÇÃO. CÔMPUTO DOS DIAS. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. MORA DA PROMITENTE VENDEDORA. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. DEMORA. ALTERAÇÃO NA PLANTA ORIGINAL. CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. NATUREZA PROPTER REM. RECURSO REPETITIVO. TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO. PROMITENTE COMPRADOR. IMISSÃO NA POSSE. [...] 9. O **Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, sob a sistemática dos recursos repetitivos, flexibilizou a aplicação da natureza propter rem da obrigação condominial em casos de imóveis novos adquiridos mediante 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.** 10. Somente com a entrega das chaves e a imissão na posse do imóvel, o promitente comprador torna-se 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. 11. Apelação conhecida e parcialmente provida. Preliminar rejeitada. Processo: 00258648020148070001 - (0025864-80.2014.8.07.0001 - Res. 65 CNJ). Registro do Acórdão Número: 1257033. Data de Julgamento: 24/06/2020. Órgão Julgador: 8ª Turma Cível. Relator: Robson Teixeira de Freitas Publicado no DJE : 30/06/2020.

Logo, sem a prova da relação jurídica material dos executados com o imóvel não há que se falar que o registro do compromisso de compra e venda seja suficiente para opor a executada a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais. É imperioso a aplicação da sistemática definida pelo **Superior Tribunal de Justiça, em sede recurso repetitivo, no caso dos autos, porquanto o exequente não se desincumbiu de comprovar a imissão na posse da executada,** conforme determina o artigo 373, I, do CPC.

Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda pela possibilidade jurídica do feito, requer seja intimado o exequente e / ou a construtora (xxxxx) para comprovar imissão na posse da executada (xxxxxxxxx), nos termos do artigo 772, III do CPC, sob pena de extinção da ação de execução por quantia certa, em razão da petição não está

acompanhada dos documentos indispensáveis à propositura da execução, nos termos dos artigos 801 e 485, I do CPC.

II. DOS PEDIDOS

Assim, consubstanciado nos direitos aqui alegados, requer o seu acolhimento nos seguintes termos:

A. Os benefícios da justiça gratuita, na forma do art. 98 do CPC;

B. Seja acolhida a preliminar de nulidade da citação por edital.

C. O recebimento da presente Exceção de Pré-Executividade, haja vista que preenche todos os requisitos para sua admissibilidade;

a. Seja reconhecida a ausência de responsabilidade da executada (legitimidade passiva) frente as taxas condominiais do período de outubro de 2015 a 25 de maio de 2017 (data de averbação da convenção de condomínio na matrícula do imóvel), por serem taxas anteriores ao período em que se tornou público e eficaz o condomínio instituído.

i. Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda pela possibilidade de cobrança das referidas taxas condominiais requer seja reconhecida a ausência de força executiva, do período de outubro de 2015 a 25 de maio de 2017, na forma do artigo 784, X do Código de Processo Civil.

D. sejam julgados improcedentes os pedidos da inicial em razão de ausência de comprovação da relação jurídica

material dos executados com o imóvel (imissão na posse), nos termos dos artigos 373, I, 485, I e 801 do CPC.

- i.** Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda pela possibilidade jurídica do feito, requer seja intimado o exequente e / ou a construtora (xxxxxxx) para comprovar imissão na posse da executada (xxxxxxxxxxx), nos termos do artigo 772, III do CPC.

E. seja condenado o Excepto em custas e honorários advocatícios.

Pede o deferimento.

Fulana de tal

ASSESSORA/ MAT.xxxxxxx

Fulano de tal

DEFENSOR PÚBLICO