

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

Distribuição por dependência
aos autos do processo nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença deste Juízo, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - NÚCLEO xxxxxxxx/DF**, nos termos do artigo 914 do Código de Processo Civil¹, opor

**EMBARGOS À EXECUÇÃO
COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**

em face de **CONDOMÍNIO RURAL E RESIDENCIAL XX**, igualmente qualificado nos autos em epígrafe, o que faz pelas razões de fato e de direito a seguir deduzidas.

I - RESUMO DA LIDE

Cuida-se de procedimento executivo para o recebimento de pretensas taxas condominiais referentes ao período de março de 2015 a agosto de 2017, que totalizariam o montante de R\$ 11.207,63.

¹ Art. 914. O executado, independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá se opor à execução por meio de embargos.

É o breve relato.

II - FUNDAMENTOS DE FATO E DE DIREITO

Em que pesem os argumentos do exequente, razão não lhe assiste.

Com efeito, **a cobrança das taxas condominiais somente se faria legítima se a executada condômina fosse.**

Nas palavras de César Fiuza, entende-se que há condomínio *“quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. Em outras palavras, todos os condôminos têm igualmente a propriedade da coisa por inteiro, sendo assegurada a cada um deles uma cota ou fração ideal.”*².

Doutra banda, segundo o magistério de **Carlos Roberto Gonçalves, os chamados “condomínios de fato”**, comunhão de unidades autônomas que se agregam visando certa comodidade e maior garantia de 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**³.

Assim, resta evidente que **a pretensão executória deduzida encontra óbice expresso no Tema de Recursos Especiais Repetitivos n.º 884, 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

² FIUZA, César. *Direito Civil – Curso Completo*, 12ª ed., Del Rey:Belo Horizonte – MG, 2008, p. 817.

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

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]

Destarte, uma vez que, **nos termos do precedente vinculante 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**;

[...]"

Ex positis, **por ausência de título executivo, a extinção do presente feito é medida que se impõe como reconheceria recente 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 documental e 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).

III - DA APLICABILIDADE DO PRECEDENTE VINCULANTE AO PRESENTE CASO

Em que pese tal fato, a **aplicação dos precedentes vinculantes não se dá de forma automática, sendo necessária a realização do cotejo da *ratio decidendi* do julgado com o caso concreto**, a fim de se verificar se estes se subsomem à norma advinda do julgado.

Tanto assim, que o Novo CPC elencou a **realização do cotejo como requisito obrigatório da fundamentação da decisão judicial**, *verbis*:

Art. 489. [*Omissis*]

[...]

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

(...)

V - **se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos**;

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.** (...)

Assim, a fim de se fazer o devido cotejo, imperiosa se faz, primeiramente, a transcrição de parte do relatório/voto do acórdão paradigma, a fim de se identificar claramente qual seria a *ratio decidendi* do referido precedente vinculante, *verbis*:

“O ponto controvertido no presente recurso especial refere-se **à validade ou não da cobrança de "taxas", contribuições de manutenção ou de conservação por associação de moradores ou por administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado** ou não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

[...]

Assim, em síntese do que estabelecido nos diversos precedentes sobre o tema, conclui-se que **esse tipo de associação não pode ser considerada um condomínio nos moldes da Lei nº 4.591/1964**. Isso porque **para haver a incidência da mencionada legislação, é necessário, entre outros requisitos, que a aquisição de fração ideal do terreno esteja atrelada à atividade de incorporação imobiliária.**

Já **os chamados loteamentos fechados aproximam-se mais do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/1979**, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e apesar de apresentarem os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento convencional, possuem características próprias que acabam diferenciando-os, especialmente pelo fato de o acesso às vias e aos logradouros nos loteamentos fechados serem restritos ao trânsito de moradores e visitantes.

Logo, os loteamentos fechados, também conhecidos como "condomínio de fato",

carecem de legislação específica, e a falta de previsão legal cria alguns impasses, dentre os quais se destaca a problemática referente ao rateio de despesas em comum.

Nesse contexto, **para fazer face às despesas de disponibilização e manutenção de serviços que beneficiam áreas comuns no âmbito dos loteamentos fechados, são criadas associações de moradores.**

No entanto, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte, **em virtude da natureza jurídica da associação civil, não é possível a exigência de pagamento compulsório de contribuição de proprietário não associado à entidade por atentar contra a liberdade de associação prevista na própria Constituição Federal.** [doc. 02]

Percebe-se, portanto, que **a controvérsia aclarada pelo julgado é justamente sobre a impossibilidade de cobrança de “taxas condominiais” por condomínios de fato, em razão desses não se tratarem de condomínios propriamente ditos - que segundo o precedente se limitam aos condomínios edilícios** - mas sim de meras associações de moradores, cuja contribuição é facultativa por expressa disposição constitucional.

O caso em comento, por sua vez, trata exatamente da mesma situação, haja vista que o **Exequente se trata de um loteamento fechado e, portanto, de mero Condomínio de Fato, que não se amolda às disposições da Lei 4.591/64, que trata apenas dos condomínios edilícios**, como se verifica em seus artigos 1º e 7º, *verbis*:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

[...]

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.

Assim, como o Exequente não fora erigido sob a forma de edificação, os ocupantes da área não possuem fração ideal do terreno e das “coisas comuns”, nem há o obrigatório registro no cartório de imóveis do qual constem estes elementos, como se verifica pela documentação acostada à inicial, ele não se trata de condomínio propriamente dito e, portanto, não pode cobrar taxas de manutenção sem prévia adesão do morador da localidade, nos termos do precedente vinculante acima invocado.

Destaque-se, por fim, que o ônus de promover comprovação da qualidade de condomínio propriamente dito - e, portanto, da possibilidade de cobrança de taxas condominiais, na forma do art. 784, VI, do CPC - é do próprio Exequente, eis que cabe a ele a comprovação do fato constitutivo de seu direito, na forma do art. 373, I, do CPC.

Assim, como ele não colacionara aos autos o documento exigido por lei para tal fim (art. 7º da Lei 4.591/64, acima transcrito) - qual seja, o registro público do condomínio na matrícula do imóvel junto ao cartório de imóveis - imperiosa se faz a pronta extinção do processo executivo.

IV - DA OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA DO PRECEDENTE

Na senda desse entendimento, imperioso reforçar que **o Novo CPC estabeleceu sistema de precedentes vinculantes, de observância obrigatória pelos Juízos ordinários, de modo que a dedução de pretensão contrária a tais precedentes, além de ser cognoscível de ofício pelo Juízo, implica a improcedência liminar do pedido**, como se verifica nos seguintes dispositivos do citado diploma legal:

Art. 332. Nas causas que dispensem a fase instrutória, o juiz, **independentemente da citação do réu, julgará liminarmente improcedente o pedido** que contrariar:

[...]

II - **acórdão proferido** pelo Supremo Tribunal Federal ou **pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos;**

Art. 927. Os juízes e os tribunais **observarão:**

[...]

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

Destarte, tendo em vista que **o Exequente não demonstrou o preenchimento dos requisitos legais para a sua caracterização como condomínio propriamente dito - nos termos do art. 7º da Lei 4.591/64 - imperioso se faz a observância do precedente vinculante invocado, com consequente acatamento dos presentes embargos e extinção do processo executivo.**

V - DA CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO

O parágrafo único do art. 919 do CPC determina que:

Art. 919. Os embargos à execução não terão efeito suspensivo.

§ 1º **O juiz poderá, a requerimento do embargante, atribuir efeito suspensivo aos embargos quando verificados os requisitos para a concessão da tutela provisória** e desde que a execução já esteja garantida por penhora, depósito ou caução suficientes.

Os argumentos acima alinhavados tornam irrefutável que **a continuidade da execução poderá resultar na alienação extrajudicial do imóvel da autora, que já fora, inclusive, penhorado, em razão de débito evidentemente indevido**, de modo que **se encontram devidamente demonstrados os requisitos da tutela provisória, quais sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.**

VI - CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer o acolhimento da presente objeção de executividade ou o deferimento de ofício por este Juízo de tutela jurisdicional para:

- a) que seja concedida à parte embargante os **benefícios da gratuidade de justiça**, nos termos da previsão constante na Lei n. 1.060/50;
- b) o deferimento de **efeito suspensivo**, a fim de obstar a continuidade da ação executória, até o julgamento definitivo dos presentes embargos;
- c) **julgar procedentes os presentes embargos e indeferir a pretensão executória**, por afrontar precedente de natureza vinculante, extinguindo o feito

na forma do art. 924 do CPC e liberando, em favor da Executada, a constrição de fl. xx;

- d) a condenação do Embargado ao pagamento das **custas e honorários advocatícios**, estes a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal - PRODEF (art. 1º da Lei Complementar Distrital nº 744, de 04/12/2007), e recolhidos junto à conta PRODEF: Banco BRB (070), agência 0100, Conta 13251-7, destacando que o referido recolhimento **não deve ser feito via DAR**.

Por fim, protesta a embargante comprovar os fatos por todos os meios de prova admitidos juridicamente.

XXXXXXXXXXXXXXXX/DF, XX de XXXXXX de XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL