

**AO JUÍZO DA X VARA DE EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL DE XXXXXX/XX**

Processo n°: **XXXXX**

**FULANO DE TAL**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, opor a presente

## EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE

em face da Execução de Título Extrajudicial movida por **EMPRESA TAL**, já qualificado, pelas razões a seguir aduzidas.

## 1. BREVE SÍNTESE DA DEMANDA

Cuida-se de ação de execução de título extrajudicial fundada em crédito referente a despesas de condomínio.

Aduz o exequente que o excipiente/executado é proprietário/titular dos direitos do imóvel gerador dos débitos condominiais sendo responsável pelo pagamento das despesas.

Apona que o excipiente/executado deixou de adimplir com as taxas condominiais nos meses de XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX e XX/XX/XXXX.

Diante da suposta inadimplência, o Juízo determinou a constrição de ativos financeiros (fl. 44) e anotação de gravame no registro do veículo de propriedade do excipiente/executado (fl. 49).

Em síntese, o necessário.

## **2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

A exceção de pré-executividade é mecanismo criado pela doutrina e jurisprudência objetivando a análise incidental de vícios que possam acarretar na nulidade da execução, sem a necessidade de interposição de embargos de devedor. Desta forma, limita-se a assuntos como a validade do título executivo e o exame das condições da ação e dos pressupostos processuais.

Como é cediço, a exceção de pré-executividade é meio de defesa, sem dilação probatória, que faculta ao devedor a alegação de questões de ordem pública e de matérias cognoscíveis de ofício.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO IRREGULAR. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA NA FORMA DO ART. 784, INCISO X DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO. NULIDADE DA EXECUÇÃO. EXTINÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CABÍVEIS.

1. As associações de moradores e condomínios irregulares não são condomínios edilícios, não constituindo título hábil a embasar a ação de execução, importando em sua nulidade, de acordo com o art. 803, I, do CPC.
2. Se o título está maculado por nulidade, a extinção do processo é medida que se impõe.
3. **A exceção de pré-executividade é um instrumento de defesa incidental usado para arguir matérias de ordem pública que deveriam ser discutidas de ofício pelo juízo competente,**

**desde que não seja necessária a dilação probatória.**

4. Não há dúvidas de que são devidos honorários advocatícios na execução, a teor do disposto no § 1º do art. 85 do CPC.

5. Havendo acolhimento da exceção de pré-executividade com a extinção da ação, os honorários advocatícios devem ser fixados.

6. Recurso desprovido.

(Acórdão n.1106425, 20160710175883APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 28/06/2018, Publicado no DJE: 03/07/2018. Pág.: 479/490)

Pois bem, a legitimidade das partes é matéria conhecível de ofício, a qualquer tempo ou grau de jurisdição (CPC, art. 267, VI e § 3º).

No caso em tela, a certidão de ônus do imóvel gerador dos débitos condominiais juntado pelo próprio exequente às fls. 11/13 já **demonstra que o excipiente/executado não era mais proprietário do bem no período que se originou a dívida**. De acordo com a Av. 7 da certidão de ônus, a credora fiduciária, BANCO TAL, consolidou-se na propriedade plena do imóvel em razão da mora do fiduciante, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/1997.

Veja Excelência, a consolidação da propriedade fiduciária se deu em XX/XX/XXXX, enquanto que os débitos condominiais cobrados referem-se a período posterior, ou seja, a partir de XXXXX de XXXX.

O excipiente/executado já não possuía vinculação com o imóvel gerador do débito posto que as taxas de condomínio em execução informam período posterior à consolidação da propriedade fiduciária pelo agente financeiro, assim, não poderia mais responder pelas respectivas taxas condominiais em aberto.

Destarte, o vício apontado pelo excipiente é passível de ser observado de plano pelo julgador, por meio de provas pré-constituídas.

A legitimidade das partes trata-se de matéria de ordem pública, sendo cabível, assim, a exceção de pré-executividade para se discutir ilegitimidade passiva na hipótese em que a comprovação da propriedade do imóvel não exige dilação probatória porquanto a prova já se encontra carreada nos autos.

Nesse contexto, a via eleita (exceção de pré-executividade) é adequada por se tratar de matéria de ordem pública e em face da prescindibilidade de dilação probatória.

Há de ser reconhecida, portanto, a ilegitimidade passiva do excipiente/executado, de modo a extinguir em relação a ele a presente ação executiva. A consequência lógica dessa tutela jurisdicional é a imediata retirada da constrição lançada sob o registro do veículo de propriedade do excipiente/executado bem como o ressarcimento dos ativos financeiros liberados indevidamente em favor do credor além da condenação do exequente nos ônus da sucumbência.

### **3. DOS PEDIDOS**

Ante o exposto requer:

a) a suspensão, *ad cautelam*, da tramitação da execução apresentada, até que a presente exceção de pré-executividade seja definitivamente julgada;

b) seja deferido o processamento da presente exceção de pré-executividade, na medida que em discussão matéria de ordem pública relacionada à ilegitimidade passiva *ad causam* do excipiente/executado;

c) sejam restituídos os ativos financeiros arrestados via BACENJUD nas contas bancárias de titularidade do excipiente/executado e levantados pelo exequente e obstar o prosseguimento de novos atos expropriatórios;

d) seja excluído a anotação de gravame no registro do veículo de propriedade do excipiente/executado;

e) o reconhecimento da ilegitimidade passiva *ad causam* do excipiente/exequente afastando sua responsabilidade para adimplir com as obrigações condominiais;

f) a condenação do Exequente ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência a serem arbitrados por esse Juízo e 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 XXXXXXXXXXXX

Termos em que pede e espera deferimento.

XXXXXX/XX, XX de XXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL  
**Defensora Pública**

