

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA Xª VARA
CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXX-XX**

Processo nº: XXXXX

Autor: XXXXXXXX

Réu(s): XXXXXXXX

A DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL,
no exercício da curadoria especial em defesa de FULANO DE TAL,
parte já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem perante
Vossa Excelência, com fulcro no artigo 335, *caput*, do Código de
Processo Civil, oferecer

CONTESTAÇÃO

pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

1. RESUMO DA DEMANDA

Tratam os presentes autos de ação de cobrança movida
pela XXXXXXXXX em face de FULANO DE TAL, no bojo da qual pugna
pela condenação da parte requerida ao pagamento das taxas
condominiais vencidas e vincendas relacionadas à unidade situada
na XXXXXXXXXX, apuradas em R\$ XXXXX (XXXXXX reais).

Frustradas as tentativas de localização e citação pessoal
do requerido, este juízo deferiu a sua citação por edital (f. XX). Tendo
transcorrido *in albis* o prazo para apresentação de resposta, a

Defensoria Pública do Distrito Federal foi designada para a curadoria especial.

2. DAS QUESTÕES PRELIMINARES E PREJUDICIAIS

2.1. Da citação por edital. Nulidade. Provável falecimento do réu. Necessidade de suspensão do processo

Conforme noticiado nos autos (f. XX e XX), consta a informação de que o réu FULANO DE TAL teria falecido em XX/XX/XXXX, isto é, XX anos antes da propositura da demanda.

Diante da notícia de provável falecimento da parte ré, é imprescindível que a parte autora adote as diligências necessárias à regularização do polo passivo da relação jurídica, integrando ao processo o espólio do falecido, na pessoa do seu inventariante, ou os seus herdeiros, na hipótese de inexistência de inventariante, conforme preconiza o art. 313, §2º, inciso I, do Código de Processo Civil.

Reveste-se de nulidade, portanto, qualquer ato processual praticado nos autos antes que se promova a sucessão processual com a citação dos herdeiros. Neste sentido, inclusive, está alinhada a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, a qual reputa, inclusive, desnecessária a comunicação formal do óbito nos autos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MONITÓRIA. FALECIMENTO DO AUTOR. SUCESSÃO PROCESSUAL. SUSPENSÃO PARA HABILITAÇÃO DOS SUCESSORES. NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS POSTERIORES À DATA DO ÓBITO. RECURSO PROVIDO.

1. Agravo de instrumento contra decisão em que indeferiu o pedido de anulação da monitória a partir do falecimento do autor. 1.1. Os agravantes argumentam que o processo deveria ter permanecido suspenso para a habilitação dos sucessores.

2. Consoante os art. 76, e 313, I, CPC, o falecimento do autor impõe a suspensão do processo até que ocorra a sucessão processual,

ainda que o óbito não tenha sido comunicado em juízo.

3. Precedentes. 3.1. (...) A morte de uma das partes suspende o processo no exato momento em que se deu, ainda que o fato não seja comunicado ao juiz da causa, invalidando os atos judiciais acaso praticados depois disso (...) (REsp 298.366/PA, Relator Ministro Ari Pargendler, DJ 12.11.2001). 3.2. (...) Falecendo o autor da demanda, os herdeiros são intimados para providenciar a regularização do pólo ativo.

2. Declara-se nula a sentença proferida após o óbito da autora da demanda e nega-se seguimento ao apelo por estar manifestamente prejudicado se, regularmente intimados, os herdeiros não providenciaram a regularização do pólo ativo (CPC 13 I).

3. Negou-se provimento ao agravo regimental. (20080110281603APC, Relator: Sérgio Rocha, 2ª Turma Cível, DJE: 30/09/2011.)

4. Decretada a nulidade de todos os atos processuais posteriores ao óbito do autor.

5. Recurso provido.

(Acórdão n.1014778, 07021400420178070000, Relator: JOÃO EGMONT 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/05/2017, Publicado no DJE: 12/05/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OPOSIÇÃO. FASE DE CUMPRIMENTO DA SENTENÇA. FALECIMENTO DA PARTE RÉ. SUSPENSÃO DO PROCESSO. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL NECESSÁRIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Com o falecimento do réu, o processo deve ser suspenso para que os sucessores ou o espólio sejam devidamente incluídos no polo passivo da relação processual, nos termos dos artigos 313, I, 687 e 689 do CPC.

2. Agravo de Instrumento conhecido, mas não provido. Unânime.

(Acórdão n.978251, 20160020330035AGI, Relator: FÁTIMA RAFAEL 3ª TURMA CÍVEL, Data de

Julgamento: 26/10/2016, Publicado no DJE: 09/11/2016. Pág.: 211/223)

Portanto, diante da notícia de que o réu seria pessoa falecida, não é adequada a realização da sua citação editalícia, até mesmo porque o falecimento da parte não é circunstância que autoriza a citação ficta.

Não é demais frisar que recai sobre o autor o ônus de adotar as providências à angularização do feito, conforme prevê o art. 240, §2º, do Código de Processo Civil. Assim, é seu dever adotar as providências no sentido de averiguar o efetivo falecimento da parte contrária e, em caso positivo, indicar e qualificar os sucessores processuais, sob pena de extinção do processo sem exame do mérito.

O que não se pode admitir é que o processo tenha seguimento em face de uma pessoa em relação à qual há fundada suspeita de que já é falecida. Soa até mesmo óbvia e redundante a vulneração do contraditório e da ampla defesa em uma demanda promovida contra uma pessoa falecida.

Portanto, de modo a garantir a higidez processual e evitar a nulidade dos atos processuais, é de rigor que o feito seja trazido à ordem para anular a citação por edital de FULANO DE TAL e suspender o processo, determinado ao autor que promova as diligências necessárias à citação dos sucessores processuais.

Subsidiariamente, acaso entenda este juízo necessário averiguar o efetivo falecimento da parte requerida, requer-se seja oficiada a Associação Notários e Registradores do XXXXX - ANOREG/XX, para que informe a existência de certidão de óbito emitida em relação ao requerido, afastando assim a suspeita de sua morte.

2.2. Da nulidade do processo. Citação por edital. Não Esgotamento das Diligências Necessárias à Localização do Réu. Necessidade de pesquisa prévia aos bancos de dados à disposição do juízo (BACENJUD, RENAJUD, INFOSEG, SIEL, etc.)

Na remota hipótese de se julgar possível o prosseguimento do feito em face de pessoa falecida, ainda assim persiste a nulidade do ato de citação por edital, uma vez que não esgotadas as possibilidades de localização do requerido.

Com efeito, a parte requerente informou que, após empreendidos todos os esforços, não logrou localizar o atual paradeiro do réu, razão pela qual requereu a sua citação por edital, nos termos do art. 246, inciso IV, do Código de Processo Civil.

Sucede que, ao contrário do que afirma a parte autora, não há como afirmar, nesta fase processual, esgotadas as possibilidades de citação do requerido.

Isto porque, conforme se observa dos autos, até o presente momento, não foram realizadas quaisquer pesquisas nos bancos de dados à disposição do juízo no intuito de localizar possíveis endereços vinculados ao réu em que possa ser realizada a sua citação pessoal,

Conforme se extrai do art. 256, §3º, o réu só será considerado em local incerto e não sabido quando infrutíferas as tentativas de sua localização, **inclusive mediante requisição pelo juízo de informações sobre o seu endereço nos cadastros de órgãos públicos ou de concessionárias de serviços públicos.**

Com as atuais ferramentas de tecnologia da informação, o Poder Judiciário tem à sua disposição vasta gama de possibilidades de averiguar, junto a órgãos públicos, instituições financeiras e concessionárias de serviços públicos, os dados fornecidos pela parte às mencionadas organizações. Para este mesmo motivo é que foram criados os sistemas BACENJUD, RENAJUD, INFOSEG e SIEL, os quais são capazes de apresentar à autoridade judicial, em tempo real, grande quantidade de informações pessoais a respeito da pessoa pesquisada.

Por sua vez, caberia à autora diligenciar junto às concessionárias de serviços públicos e junto ao DETRAN-XX para que estes remetessem a este juízo eventuais informações que disponham sobre o atual paradeiro do réu. Neste sentido, aliás, o Novo Código de Processo Civil afirma expressamente que a citação por edital pressupõe o esgotamento das tentativas de localização, ***“inclusive mediante requisição pelo juízo de informações sobre seu endereço nos cadastros de órgãos públicos ou de concessionárias de serviços públicos”*** (art. 256, §3º).

A realização de diligências junto às concessionárias de serviços públicos é medida que não pode ser dispensada sem fundamentação idônea, sob pena de burla ao comando legal e prejuízo à garantia de contraditório. Neste sentido é a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CITAÇÃO POR EDITAL. MEDIDA EXCEPCIONAL. NECESSIDADE DE ESGOTAMENTO DAS TENTATIVAS DE LOCALIZAÇÃO DO RÉU. RECURSO DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 231 do CPC/73, a citação será feita por edital quando desconhecido ou incerto o réu; quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar; ou nos demais casos expressos em lei. O novo CPC em seu art. 256 manteve as mesmas hipóteses do CPC/73, incluindo somente a regra do §3º, no sentido de que 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.

2. A citação por edital é uma medida excepcional, somente podendo ser adotada quando restar cabalmente demonstrada a impossibilidade de localização da parte ré, quando este for desconhecido ou nos demais casos previstos em lei.

3. Não se pode considerar que o réu esteja em local incerto, ignorado ou inacessível, quando não foram esgotados todos os meios existentes para sua localização. No presente caso, não restou demonstrado que foram realizadas diligências em todos os sistemas disponíveis para localização do réu, bem como não foi comprovado pelo autor a busca de novos endereços para citação do mesmo, como endereços constantes das concessionárias de serviço público.

4. Recurso conhecido e desprovido. Decisão mantida.

(Acórdão n.1001946, 07012137220168070000, Relator: ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 10/03/2017, Publicado no DJE: 23/03/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. DIVÓRCIO LITIGIOSO. CITAÇÃO POR EDITAL. EXCEPCIONALIDADE. NÃO ESGOTOU AS PROVIDÊNCIAS DISPONÍVEIS. NULIDADE DO ATO.

1. A citação por edital deve ser precedida de providências exaurientes voltadas à localização da parte requerida, por ser medida excepcional. Principalmente quando remanescem medidas passíveis de adoção pelo Poder Judiciário, tais como consultas à base de dados oficiais mediante os sistemas eletrônicos disponíveis, não se pode admitir que a citação seja feita de forma precipitada pelo mecanismo editalício.

2. Mesmo com a declaração do autor da demanda no sentido de que o réu está em lugar incerto e não sabido, a citação por edital deve ser antecedida de todas as providências cabíveis para viabilizar a citação pelo correio ou por oficial de justiça.

3. Considera-se nula a citação por edital que não foi precedida do esgotamento dos meios disponíveis para a localização da parte demandada.

4.Com a nova ordem procedimental instituída pela Lei 13.105/2015, o estabelecimento da presunção de se tratar de réu considerado em "local ignorado ou incerto" já não advém da simples assertiva feita pelo autor a respeito dessa circunstância. Isso porque, nos termos do § 2º do art. 256 do CPC "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."

5. Nesse descortino, havendo alegação de nulidade de citação por não ter sido feita a diligência, inclusive indicando a defesa substitutiva apresentada pela Curadoria Especial providências para a localização da ré, mostra-se prudente que o sentenciamento somente se dê depois esgotada a providência e, ainda assim, desde que se tenha êxito na tentativa que desse ensejo à citação pessoal.

6. Apelo conhecido e provido. Sentença anulada.

(Acórdão n.993825, 20150910091583APC, Relator: CARLOS RODRIGUES 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 01/02/2017, Publicado no DJE: 14/02/2017. Pág.: 341/365)

Apesar de compreensível a busca pela economia e celeridade processual através do deferimento da citação ficta do requerido, dever-se-ia priorizar a citação pessoal, de forma a se evitar o cerceamento de defesa, bem como concretizar os princípios do contraditório e da ampla defesa. Nesse sentido, segue jurisprudência desse egrégio tribunal.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. CHEQUE PRESCRITO. PRAZO PRESCRICIONAL. ARTIGO 206, § 5º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. MARCO INTERRUPTIVO DA PRESCRIÇÃO. DESPACHO ORDENATÓRIO DA CITAÇÃO. EFICÁCIA CONDICIONADA À REALIZAÇÃO DO ATO CITATÓRIO NO PRAZO PROCESSUAL PREVISTO EM LEI. DEMORA NA CITAÇÃO. PRESCRIÇÃO. OCORRÊNCIA. CITAÇÃO POR EDITAL DO EXECUTADO. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO RÉU.

1. Consoante orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a ação monitória fundada em cheque prescrito subordina-se ao prazo prescricional de 05 (cinco) anos previsto no artigo 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil.

2. O despacho judicial que ordena a citação consubstancia o marco interruptivo da prescrição, contudo, a sua eficácia fica condicionada à existência de citação, na forma e prazo previstos na legislação.

3. A citação por edital é admitida tão somente de forma excepcional em nosso ordenamento jurídico, devendo ser priorizada a citação pessoal que propicia,

de forma efetiva, o contraditório e a ampla defesa com os meios e recursos a esses inerentes.

4. Não havendo citação, a contagem do prazo prescricional relativo ao título retroage à data da apresentação da cartula.

5. O Poder Judiciário não contribuiu para que a citação não se efetivasse, não sendo aplicado, na hipótese, o entendimento consignado na Súmula 106 do Superior Tribunal de Justiça.

6. Negou-se provimento ao recurso.

(Acórdão n.926082, 20150020288706AGI, Relator: GISLENE PINHEIRO 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/03/2016, Publicado no DJE: 15/03/2016. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CITAÇÃO POR EDITAL NA AÇÃO DE EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DOS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DO RÉU. NULIDADE.

1. A citação por edital apresenta-se admitida tão somente de forma excepcional em nosso ordenamento jurídico, devendo ser priorizada a citação pessoal que propicia, de forma efetiva, o contraditório e a ampla defesa com os meios e recursos a esses inerentes.

2. Embora o Diploma Processual Civil possibilite a realização de citação pela via editalícia quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontrar o réu, tal modalidade de citação somente deve se proceder após o esgotamento de todos os meios possíveis para sua localização, sob pena de acarretar cerceamento de defesa.

3. A exigência na exposição de motivos reside na efetiva discussão da matéria, de modo que os fundamentos das razões de decidir sejam expostos e debatidos, para o afastamento de eventuais dúvidas acerca do livre convencimento do juiz.

4. A parte agravante não trouxe argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.

5. Negou-se provimento ao agravo regimental.

(Acórdão n.884401, 20140111369367APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/07/2015, Publicado no DJE: 06/08/2015. Pág.: 215)

Especificamente acerca da necessidade consulta aos bancos de dados oficiais previamente à citação por edital, confira-se:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. INADIMPLÊNCIA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA. ACOLHIDA. PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO RECONHECIDA.

1. A citação por edital, que pressupõe que o réu esteja em local incerto, ignorado ou inacessível (art. 231, I e II, do CPC), só deve ser promovida após o esgotamento dos meios disponíveis para a localização do seu endereço.

2. Não constando dos autos nenhuma pesquisa nos sistemas INFOSEG, RENAJUD, BACENJUD, bem como nos cadastros da Receita Federal, do TRE, das concessionárias de serviços públicos, com o fim de localizar o endereço atualizado do requerido, imperioso acolher a preliminar de nulidade da citação editalícia.

3. Prevê a Lei° 10.931/2004, a aplicação subsidiária das disposições da legislação cambial para cédula de crédito bancário, o que leva a conclusão pela prescrição trienal prevista no Decreto 57.663/67.

4. Acolhida a preliminar de nulidade da citação por edital, passados mais de cinco anos desde o vencimento do título extrajudicial, afigura-se prescrita a pretensão do autor.

5. Recurso conhecido e provido.

(Acórdão n.867086, 20130111249913APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, Revisor: J.J. COSTA CARVALHO, 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 13/05/2015, Publicado no DJE: 18/05/2015. Pág.: 185)

Da leitura dos citados precedentes, compreende-se que a citação ficta é medida sempre excepcional, admitida tão somente quando esgotados os meios ordinários de localização da parte.

No caso dos presentes autos, contudo, o açodamento da parte autora em ver angularizada a relação processual inviabilizou o esgotamento dos meios ordinários de localização do requerido, na medida em que restou pendente de diligência a pesquisa junto aos bancos de dados oficiais, bem como a requisição de informações junto aos órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos.

2.3. Da prescrição parcial da pretensão. Obrigação condominial. Prazo quinquenal

Conforme se infere dos termos da petição inicial, busca a requerente a condenação do requerido ao pagamento das obrigações condominiais ordinárias e extraordinárias vencidas e vincendas a partir de MÊS de ANO.

Sucedendo que, a pretensão monitória não mais merece prosperar, estando já fulminada pelo advento da prescrição, conforme se passará a demonstrar.

Segundo informa a jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, as despesas condominiais previstas em ato constitutivo ou ata de assembleia se consideram dívidas líquidas constantes de instrumento particular, sujeitando-se, desta forma, ao prazo prescricional quinquenal previsto no art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil Brasileiro. Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E REPETIÇÃO DE INDÉBITO - COMPRA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO - PROPAGANDA ENGANOSA - VAGA DE GARAGEM E QUADRA DE ESPORTES - INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - JUROS DE OBRA DEVIDOS PELAS RÉS - ISENÇÃO DE ITBI - ANÚNCIO - FALTA DE COMPROVAÇÃO - RESTITUIÇÃO INDEVIDA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PRESCRIÇÃO TRIENAL - RESTITUIÇÃO INDEVIDA - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - NEGOU-SE PROVIMENTO AO APELO DAS RÉS E DEU-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR

1. A veiculação de propaganda enganosa, que induziu o comprador em erro quanto à existência de vaga de garagem e área de lazer caracteriza ilícito civil apto a gerar indenização.

2. Provada a responsabilidade da construtora no atraso da entrega do imóvel, os encargos correspondentes aos "juros de obra" passam a ser suportados por esta.

3. É indevida a restituição do valor pago a título de ITBI por não ter sido comprovado o oferecimento deste benefício ao autor no momento da aquisição de sua unidade.

4. Incide a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, nos termos dos REsp n. 1.551.956/SP e REsp n. 1.599.511/SP.

5. A prática de publicidade enganosa, com a entrega do imóvel comprado com características diversas das ofertadas (ausência de garagem privativa e quadra de esportes fora da área privativa do condomínio) e cobrança indevida de juros de obra gera indenização por danos morais. No caso, R\$ 15.000,00.

6. Negou-se provimento ao apelo das rés e deu-se parcial provimento ao apelo do autor.

(Acórdão n.1023209, 20140110754995APC, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 31/05/2017, Publicado no DJE: 12/06/2017. Pág.: 410/416)

APELAÇÕES CÍVEIS. RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO. PRINCÍPIO. SINGULARIDADE RECURSAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECADASTRAMENTO. CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA. ASSEMBLEIA. LEGALIDADE. INADIMPLEMENTO. TAXAS CONDOMINIAIS. DEVOLUÇÃO. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO. SENTENÇA PARCILMENTE REFORMADA.

1. Em observância ao princípio da singularidade recursal, não se conhece do recurso adesivo se a parte já impugnou a sentença mediante apelação.

2. Rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada, uma vez evidenciada a relação jurídica de direito material existente entre a autora e os réus.

3. O cadastramento realizado pelo condomínio com o propósito de atender às exigências necessárias para uma futura regularização do loteamento não configura qualquer ilicitude a ensejar a declaração de nulidade da deliberação feita em assembleia. Precedentes deste Eg. Tribunal.

4. Não faz jus ao recadastramento o condômino que, em virtude da inadimplência, não atingiu a pontuação necessária ao recadastramento.

5. É cabível a devolução da taxas condominiais adimplidas pelo autor, quem, embora tenha assumido o status de condômino por certo período, não exerceu a posse física do terreno e sequer se beneficiou de qualquer ação empreendida pelo condomínio.

6. No entanto, devem ser excluídos da condenação os comprovantes que não espelham o pagamento do débito, por se tratar de simples agendamentos bancários.

7. Afasta-se a multa imposta ao Condomínio réu em decisão proferida em primeira instância, por constatar que os embargos declaratórios opostos pela parte não revelam intenção meramente protelatória.

8. Apelação da autora desprovida e do réu parcialmente provida.

(Acórdão n.1022156, 20110111982149APC, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 31/05/2017, Publicado no DJE: 09/06/2017. Pág.: 323/326)

A simples análise dos autos demonstra que a propositura da demanda apenas se deu XX/XX/XXXX. Por outro lado, não foram trazidas aos autos outras causas suspensivas ou interruptivas do marco prescricional.

Desta forma, considerando o prazo quinquenal para o ajuizamento da cobrança, forçoso reconhecer prescritas a totalidade das obrigações condominiais vencidas até XX/XX/XXXX, em relação às quais deve ser julgada improcedente a demanda, com fulcro no art. 487, inciso II, do Código de Processo Civil.

3. DO MÉRITO

3.1. Da curadoria especial. Da prerrogativa da contestação por negativa geral (CPC, art. 341, parágrafo único)

Nos termos do artigo 341, *caput*, do Código de Processo Civil, incumbe ao réu o ônus de se manifestar precisamente acerca de todas as questões de fato suscitadas pela parte autora, sob pena de se presumirem verdadeiras as matérias não impugnadas.

Contudo, segundo consta do parágrafo único do referido artigo, não se aplica o ônus da impugnação específica aos defensores públicos, aos advogados dativos e aos curadores especiais, aos quais é lícito o manejo da negativa geral como matéria de defesa.

Pelo exposto, sem prejuízo da apreciação das matérias suscitadas nos tópicos posteriores, fazendo uso da prerrogativa constante do artigo 341, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a curadoria especial impugna e torna controvertidos todas as matérias de fato suscitadas pela parte autora, pugnano pela total improcedência das pretensões deduzida na inicial.

3.2. Da impossibilidade de cobrança. Ausência de comprovação da posse pelo requerido

Conforme se observa dos autos, a parte autora direciona a sua pretensão em face do réu sob o argumento de que seria ele o possuidor da gleba inserida na área sob administração da associação de moradores constituída sob a forma de condomínio irregular. A alegação da autora se baseia na prova documental de f. XX, consistente em cópia de uma escritura particular de promessa e venda entabulada pelo requerido na condição de promitente comprador.

A prova dos autos, no entanto, não é suficiente a vincular a parte requerida à obrigação de custeio das despesas condominiais arbitradas pela associação de moradores.

Tratando-se de obrigações condominiais, não se ignora a sua natureza *propter rem*, vinculando todo aquele que se relacione com a coisa em decorrência de sua detenção, posse ou propriedade.

Não se pode olvidar, todavia, que a posse é situação de fato, considerando-se possuidor *“aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”*. Portanto, a comprovação do vínculo de posse depende da demonstração de uma situação de fato na qual o possuidor esteja a exercer algum dos poderes inerentes à propriedade.

No caso dos autos, a única vinculação entre a propriedade e o requerido reside em um documento que remonta a 1985, que lhe conferia, na qualidade de promitente comprador, a posse do bem e o direito à sua aquisição.

Sucede que, como o próprio autor reconhece em petição (f. XX), em XX/XX/XXXX o requerido já era falecido. Ora, é no mínimo absurdo considerar possuidor de um bem e, nesta condição, vinculado à obrigação condominial, aquele que sequer era vivo ao tempo do vencimento da obrigação.

Imputar ao requerido a obrigação por dívidas condominiais vencidas posteriormente ao seu falecimento equivale a reconhecer a possibilidade da assunção de direitos e obrigações por pessoas mortas, ignorando a maisomezinha doutrina civilista acerca da capacidade civil das pessoas naturais.

3.3. Da cobrança de taxas condominiais. Inexigibilidade. Condomínio irregular. Sociedade de fato. Necessidade de ingresso ou prévia anuência do associado (STJ, REsp 1.280.871/SP)

Em resposta à pretensão veiculada na petição inicial, pleiteia-se o reconhecimento da inexigibilidade da cobrança de taxas condominiais efetuada pela sociedade de fato autodenominada

XXXXXXX em face da ré, uma vez inexistente justo título que permita a cobrança dos referidos valores.

Conforme se noticia dos documentos em anexo, a requerente fundamenta a sua pretensão com base nos documentos de f. XX, que indicam a aprovação pelos “condôminos” de taxas condominiais ordinárias e extraordinárias para o custeio das despesas relacionadas às áreas comuns.

Sucedendo que, ao contrário do que afirma a requerente, o custeio das referidas despesas não pode ser imposta à requerida, a qual não figura como associada da referida associação de moradores, tampouco demonstrou anuência ao pagamento das referidas taxas. Afinal, ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer senão em virtude de lei ou de contrato.

Como a própria requerente assume na petição de f. XX, o “XXXXXXX” se trata na verdade de um parcelamento imobiliário irregular em processo de regularização, não estando, portanto, inscrito no Registro Imobiliário.

Ora, a exigibilidade da cobrança de taxas condominiais por condomínios edilícios decorre da expressa previsão constante da Lei Federal n. 4.591/1964, cujo artigo 12 dispõe que *“cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber no rateio”*.

Por sua vez, a constituição de condomínios edilícios também se dá com observância das previsões da Lei 4.591/64, em especial a necessidade de prévio registro da convenção de condomínio e de suas eventuais alterações junto ao Registro de Imóveis (art. 7º, art. 9º, §1º).

A omissão ou a impossibilidade de registro da convenção condominial tem por consequência a constituição de um “condomínio irregular”, cuja natureza se equipara a uma sociedade de fato,

situação em que não se reputam aplicáveis as previsões da Lei de Condomínios.

Neste sentido, aliás:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE DA APELAÇÃO. RECURSO INTERPOSTO ANTES DO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RATIFICAÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. MORADOR NÃO ASSOCIADO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO.

1. O não acolhimento de embargos de declaração dispensa ratificação das razões de apelação apresentadas antecipadamente. Assim, não se reconhece da alegação de intempestividade do recurso de apelação quando não há alteração do julgado ou aplicação de efeitos infringentes, quando da decisão dos embargos de declaração.

2. A existência de associação de moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, não sendo possível exigir de quem não seja associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo, o pagamento de taxa de manutenção.

3. Não poderá a ré obrigar o autor ou os demais proprietários do loteamento a ela se filiarem, nem lhes impor contribuições, pois, a teor do que estabelece o art. 5º, XX, da CF, "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado".

4. Utilizando-se o autor de seu direito constitucional - associar-se ou não -, formulou solicitação de sua exclusão da associação, conforme prevê o art. 13 do Estatuto, em 28/10/2011 (carimbo de recebimento da ré em 9/11/2011 - fl. 109, data em que houve o oficial desligamento - fl. 324). Assim, não pode mais ser responsabilizado no rateio das despesas de manutenção da associação/Ré, decididas e implementadas pela vontade coletiva, porque findo o vínculo associativo.

5. Dano moral ocorre quando o ilícito for capaz de repercutir na esfera da dignidade da pessoa. Aborrecimentos e meros dissabores não são suficientes para caracterizá-lo.

6. Recursos conhecidos e desprovidos.

(Acórdão n.903645, 20130810018388APC, Relator: JOSÉ DIVINO, Relator Designado: CARLOS RODRIGUES, Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/09/2015, Publicado no DJE: 10/11/2015. Pág.: 282)

Não se aplicando a Lei nº 4.591/64 ao caso em comento, convém perquirir a existência de base fática ou jurídica que justifique a exigência das taxas condominiais em face da requerida.

A matéria controvertida foi, inclusive, levada à apreciação do Superior Tribunal de Justiça, que, ao proceder ao julgamento segundo a sistemática dos recursos repetitivos, exarou o entendimento constante do Tema 882:

“As taxas criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a ela não anuíram.”

Portanto, segundo a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a exigência das taxas de custeio instituídas por associações de moradores depende do consentimento do “condômino”, seja através do seu ingresso na associação, seja por sua anuência expressa ou tácita com a cobrança.

A prova dos autos, contudo, não traz quaisquer elementos que indiquem ter a ré sequer tomado conhecimento da existência das referidas taxas, muito menos anuído com a cobrança das mesmas.

Com efeito, o documento acostado à f. XX demonstra que a transferência dos direitos possessórios sobre a propriedade imobiliária ocorreu em XXXX, ao tempo que a lavratura da “convenção de condomínio” ocorreu apenas em XXXX, quando a requerida já se encontrava na posse do imóvel.

Portanto, para que se repute exigível a taxa condominial em face do requerido, caberia à parte autora demonstrar que ela anuiu com o custeio das taxas a serem eventualmente criadas pela administração da propriedade em comum. Não há, contudo, qualquer evidência que corrobore esta alegação.

Tampouco das atas de assembleia apresentadas se extrai qualquer informação a respeito do consentimento da parte requerida com a cobrança das taxas condominiais aprovadas pelos associados.

Ora, a exigência das taxas criadas unilateralmente pela associação requerente desvirtua a mais mesquinha noção de liberdade individual, na medida em que configura o constrangimento, por parte de uma parcela dos possuidores do local, a que os demais custeiem com despesas com as quais sequer concordaram ou nem mesmo tinham conhecimento.

Não há como aplicar, no presente caso, a tese do *venire contra factum* próprio, uma vez que sequer consta dos autos algum elemento de prova que demonstre que o réu tenha se manifestado favoravelmente à cobrança, ou dela tenha se beneficiado de alguma maneira.

Assim, diante da ausência de base jurídica ou legal que permita atribuir à requerida responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais estipuladas unilateralmente pela associação requerente, não há outra solução senão a improcedência da pretensão condenatória.

4. CONCLUSÃO. DOS REQUERIMENTOS E PEDIDOS

Com base no exposto, a Defensoria Pública do Distrito Federal, no exercício da curadoria especial, vem requerer:

- i) a concessão da gratuidade da justiça, na forma do art. 98 do Código de Processo Civil;
- ii) em sede preliminar, o reconhecimento da nulidade da citação, determinando-se que o autor promova as diligências à regular citação da parte requerida;
- iii) como questão prejudicial de mérito, o reconhecimento da prescrição das obrigações condominiais vencidas até XX/XX/XXXX

- iv) no mérito, a improcedência total dos pedidos formulados;
- v) seja a parte autora condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência, sendo estes últimos depositados em conta vinculada ao Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública - PRODEF.

Nestes termos, pede deferimento.

XXXXXX, XX de XXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL
Defensor Público