



DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXXXXXXXX/DISTRITO FEDERAL**

FULANO DE TAL, nacionalidade, profissão, RG nº XXXXXXXX - SSP/XX, CPF nº XXXXXXXXXXXX, residente e domiciliada no endereço: XXXXXXXXXXXXXXXX/DF, por meio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXXXXXXX**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

AÇÃO DECLARATÓRIA

em face do **XXXXXXXXXXXXX**, com endereço na **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CEP: **XXXXXXX**, que deverá ser citado na pessoa do seu Síndico, consoante fundamentos de fato a seguir aduzidos.

DOS FATOS

Conforme comprova o contrato anexo, a Requerente por meio de instrumento particular de cessão de direitos, adquiriu, na data de XX de XXXXXXXX do ano de XXXXX, todos



os direitos possessórios e aquisitivos sob o imóvel denominado **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX/DF, no local onde foi estabelecido o XXXXXXXX.**

A Requerente, devido ao fato de não usufruir dos recursos oferecidos pelo referido condomínio, não veio a realizar o pagamento das taxas cobradas pelo mesmo. Tal situação vem a ocorrer desde o dia XX (XXX) de XXXXXXXX do ano de XXXX (XXXXX), **atingindo o débito o valor referente a R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX).** A mesma veio a realizar, apenas os pagamentos referentes aos meses de XXXXXXXX do ano de XXXX (XXXXXX) até o mês de XXXXXX do presente ano.

Há de se destacar que o lote onde se situa o apartamento da Requerente se encontra localizado na parte externa do referido Condomínio. Logo, a mesma não possui acesso pela portaria. Ainda, não há usufruto algum por parte da Autora de serviços como entrega de correspondência, limpeza, luz, água, enfim, serviço algum que enseje o pagamento das referidas taxas condominiais, sendo estes realizados em favor da requerente por meio de órgãos públicos (CORREIOS, SLU, CEB, CAESB).

Contudo, existem diversos fatores a ensejar o direito da Requerente em não mais continuar o pagamento das denominadas taxas condominiais ao Requerido, hoje no valor de R\$ XXXXX (XXXXXX) com vencimento todo dia XX (XXX), eis que estas se apresentam abusivas e desprovidas de fundamentação legal, conforme será demonstrado adiante, bem como, **que a Requerida seja condenada ao pagamento/devolução/ressarcimento a favor da Requerente do valor de todas as taxas condominiais já pagas pela mesma para a Requerida,** inclusive, aquelas que forem pagas ao longo do trâmite da demanda.

Nesse sentido, cabe a observação de que todo o condomínio é cercado, **exceto o lote no qual situa o prédio onde a Requerente reside,** sendo que o condomínio também possui Portaria com portão eletrônico. Porém, **a Requerente não tem acesso ao portão, uma vez que o prédio não está incluído dentro da área delimitada cercada pelo condomínio,** conforme supracitado.

Insta ressaltar, conforme já exposto, que todos os serviços de fornecimento de água, luz, coleta de lixo, entrega de correspondências são realizados por órgãos públicos, tais como CAESB, CEB, SLU, CORREIOS.



Desta forma, não há razões para a cobrança de taxas condominiais de uma área totalmente aberta, sem muros ou grades delimitando suas regiões fronteiriças, cancelas ou mesmos guaritas para o controle do acesso de visitantes, pois, **é evidente que todos os serviços de proteção, limpeza, coleta de lixo, entrega de correspondências, fornecimento de água, luz e telefonia são realizados por órgãos públicos**, sem qualquer interferência da intitulada administração do condomínio.

E tais fatos serão cabalmente demonstrados ao longo da instrução processual, mediante a realização de perícias, inspeções in locu, solicitação de dados aos diversos órgãos públicos.

A respaldar o direito pleiteado na presente lide, temos o julgado a seguir colacionado, que cai como uma luva ao debate, eis que trata de demanda idêntica, no qual o Juiz de Direito de XXXXXXXX/DF declarou a ilegalidade da cobrança de taxas condominiais pelo intitulado Condomínio XXXXXXXX, o qual também foi constituído numa área pública, totalmente aberta. Senão vejamos:

“Da leitura destes dispositivos legais deduz-se que conceitualmente os condomínios constituem-se a partir da “fusão entre os conceitos de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a criação de um conceito próprio ou de um complexus jurídico que existe neste tipo de propriedade” (apud Condomínio e Incorporações, Caio Mário da Silva Pereira, 10a edição, pág. 92). Portanto, todo condomínio deve conter tanto áreas de uso exclusivo como áreas de uso comum, sendo estas pertencentes ao conjunto dos condôminos, em cota ideal.

Não é o que se constata, todavia, quanto ao empreendimento denominado “Condomínio Residencial Santos Dumont”, constituído a partir do cercamento de um conjunto de habitações individualizadas umas das outras e cujas áreas comuns pertencem à região administrativa da cidade de Santa Maria-DF. É fato notório que as vias de circulação internas do empreendimento estão afetadas à Região Administrativa desta cidade satélite, razão pela qual é o poder público que se desincumbe dos serviços de transporte,



limpeza urbana, iluminação e outros serviços públicos executados na área em tela, fato que vem corroborado pelo ofício de fls. 1192/1193. Não há áreas comuns, a que se possa atribuir cota-parte ideal aos chamados condôminos. Bem por isso, trata-se, a rigor, de loteamento individualizado por cercamento de duvidosa legalidade, cuja administração compete ao Poder Público.

(...)

Não se cuida aqui de tema inusitado. Vem se acentuando no Distrito Federal fenômeno em que associações de moradores procuram assumir a feição de condomínio, a fim de tornar exigíveis as taxas que pretendem cobrar de seus associados. Isto porque, como se sabe, o artigo 5º da Constituição Federal, após assegurar a plena liberdade de associação (inciso XVII), garante que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado" (inciso XX) e tampouco poderá ser compelido a pagar taxas de associação. Por isso, cumpre não confundir associação de moradores e condomínio. Tampouco poder-se-ia ignorar as exigências legais para a criação deste, sob pena de ofensa aos princípios constitucionais em comento.

(...)

De todo exposto, conclui-se que o empreendimento denominado "Condomínio Residencial Santos Dumont" não tem, a rigor, natureza jurídica de condomínio, a teor do regime instituído pela Lei n. 4.591/64 e dispositivos legais já citados. Cuida-se de loteamento urbano, definido pelo mestre Hely Lopes Meirelles, como "divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente" (Dir. Mun. Brasileiro, p. 411).

O empreendimento em análise rege-se pelas disposições da Lei n. 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano e não há que se falar, portanto, em condomínio instituído sobre área que integra o domínio público.



Destarte, não há legitimidade na Convenção Condominial instituidora do empreendimento sob análise, a qual, quando muito, serviria para inaugurar mera associação de moradores. Para os fins desta demanda, o fato que sobreleva naquele documento é a ilicitude de seu objeto, qual seja instituir condomínio e propriedade exclusiva sobre áreas públicas.

(...)

Posto isso, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo a demanda parcialmente procedente e declaro a inexistência de débito entre autores e o "Condomínio Residencial Santos Dumont", relativo à cobrança de taxas condominiais dos demandantes, em relação aos quais o réu deverá abster-se de sua cobrança, enquanto não forem preenchidos todos os requisitos legais para sua regular constituição. Tendo em vista que a sucumbência incide em proporção desfavorável ao réu, condeno-o ao pagamento de custas processuais e honorários, que arbitro em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em atenção ao artigo 20, § 4º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se

Após o trânsito em julgado, arquivem-se.

Santa Maria - DF, quarta-feira, 25/04/2007 às 19h13.

Max Abrahão Alves de Souza

Juiz de Direito." (Circunscrição :10 - SANTA MARIA - Processo : 2006.10.1.002724-9 - Vara : 202 - SEGUNDA VARA CIVEL, FAMILIA, ORF. E SUC. SANTA MARIA)

Ademais, tem-se de levar em conta que o local onde se situa a residência da Requerente de modo algum faz parte ou é beneficiado pelos serviços do Requerido, **de forma, que de fato e de direito não perfaz os requisitos legais para ser considerado como área do Condomínio Requerido.**

Também, outro ponto de destaque é que a área do Requerido, em especial a ocupada pela residência da Requerente, não tem de modo algum a **natureza jurídica de condomínio, a teor do regime instituído pela Lei n. 4.591/64, sendo na verdade um loteamento urbano**, no qual se fazem presentes áreas e serviços públicos. (o prédio dela é o único que fica fora do condomínio)



Noutro prisma, cabe se destacar que na verdade, a área do Requerido quando muito seria regida pelas **disposições da Lei n. 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano e, portanto, não há que se falar, jamais, em condomínio instituído sobre área que integra o domínio público.**

DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, é a presente para se requerer:

1) a concessão a Requerente dos benefícios da gratuidade de justiça nos termos do art. 98, do CPC;

2) A citação do Réu, para comparecer a audiência de conciliação/mediação, considerando o interesse do Autor na sua realização (art. 319, VII, do CPC), e restando frustrada essa, que apresente resposta no prazo de 15 dias, sob pena de revelia;

3) seja julgada procedente a presente demanda para se declarar a inexistência de relação jurídica entre a Requerente e o Requerido, relativo a cobrança das intituladas taxas condominiais, devendo o Requerido se abster de realizar sua cobrança da Requerente, sob pena do pagamento de multa no valor de R\$ X.XXX,XX (XXXXXXXXXX) por cada cobrança realizada;

4) seja julgada procedente a presente demanda para se condenar o Requerido ao pagamento/ressarcimento a favor da Requerente, do montante correspondente a todas as taxas condominiais pagas pela Requerente a favor do Requerido, valor este que deverá ser objeto de apuração em liquidação de sentença, eis que também deverá englobar os valores a serem pagos pela Requerente até o trânsito em julgado da demanda;

5) a condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos ao PROJUR, que deverão ser depositados no Banco de Brasília S.A. – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PROJUR.

Requer desde já como meio de provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, desde já pugnando para que:



- a. **sejam expedidos ofícios à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Administração Regional de XXXXXXXXXXXX**, visando obter informações acerca de quem é responsável pela prestação dos serviços públicos no âmbito do denominado Condomínio Rural XXXXXXXX XXXXXXXX, referente a coleta de lixo, manutenção e limpeza de suas ruas, fornecimento de água, luz, entrega de correspondências, entre outros, bem como, comprovar se sua área é totalmente cercada e mesmo se as áreas internas são de propriedade particular ou do Governo do XXXXXXXXXXXXXXXX;
- b. **seja realizada inspeção in locu na área do Condomínio para se verificar se na área na qual situa-se o prédio em que a Requerente mora, possui suas área cercada, gradeada, com ruas de livre circulação e mesmo se possui uma Portaria Central de controle de acesso de moradores e visitantes;**

Dá-se a causa o valor de R\$ X.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXX, XX de XXXXXXXXXX de XXXX.

Ceajur: XXXX

Defensor Público

ROL DE TESTEMUNHAS:



DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL

- 1- **FULANO DE TAL, residente e domiciliado no endereço: XXXXXX, telefone: XXXXXXXXXX;**
- 2- **FULANO DE TAL, residente e domiciliada no endereço: XXXXXX, telefone: XXXXXXXXXX.**