

**AO JUÍZO DA Xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXX.**

Processo nº XXXXXXXX
Ação de Execução de Título Extrajudicial

FULANO DE TAL, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - NÚCLEO XXXXXX**, apresentar

OBJEÇÃO DE EXECUTIVIDADE

em face de **CONDOMINIO TAL**, 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 XXXXXX de XXXX a XXXXX de XXXX.

É o breve relato.

II - CABIMENTO

É sabido que a objeção de executividade tem como fim precípuo ser instrumento de defesa a favor do executado, em caso de **afronta a matéria de ordem pública**, assim quando ausentes alguns pressupostos de ação, inerentes ao título exequendo ou sua

causa subjacente, **cujo conhecimento pode se dar de ofício pelo Juízo**.

Na senda desse entendimento, imperioso destacar que o **Novo CPC estabeleceu sistema de precedentes vinculantes, de modo que a dedução de pretensão contrária a tais precedentes, além de ser cognoscível de ofício pelo Juízo, autoriza, inclusive, 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:

[...]

III - **entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência;**

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;**

Assim, tendo em vista que **a pretensão executória deduzida encontra óbice expresso no Tema de Recursos Especiais Repetitivos n.º 882**, 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 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

Assim, **resta evidente que o manejo da presente Exceção de Pré-Executividade se faz cabível, até porque este Juízo deveria apreciar a referida matéria de ofício, nos termos dos dispositivos legais supracitados.**

III - DA APLICAÇÃO 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 *distinguishing*, isto é 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 *distinguishing* 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 *distinguishing*, imperiosa se faz 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 destes não se tratarem de condomínios propriamente ditos, 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.

Nesse ponto, importante se faz destacar que **a relação jurídica existente entre as partes é objeto de processo anterior (XXXXXX) - no qual a ora Executada alega que a Exequente não seria Condomínio, mas sim Associação de Moradores à qual não era associada - razão pela qual os débitos seriam indevidos.**

O referido **feito fora julgado procedente em primeira instância**, sob os seguintes fundamentos, *verbis*:

“Com efeito, o local **onde se situa o imóvel da ré, atualmente, não tem características de verdadeiro condomínio**, valendo a afirmação, não impugnada, de que **não há ali áreas comuns ou serviços prestados à comunidade, pela associação**. Pelo contrário, as fotos juntadas aos autos revelam que os serviços são prestados pela Administração Pública.

Pois bem. Se **o autor tem natureza de associação** e não de condomínio, se **não há comprovação da vinculação da ré a ela** e, se não há comprovação alguma da contraprestação realizada pelo autor, não remanesce dúvidas a respeito do descabimento da cobrança das “taxas condominiais”. (doc. 03)

A v. sentença, contudo, fora reformada pelo C. TJDF, tendo recebido o acórdão a seguinte ementa, *litteris*:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. JUNTADA DE DOCUMENTOS. EXCEPCIONALIDADE. BOA-FÉ E AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. CONTRADITÓRIO OBSERVADO. DIREITO CIVIL. "CONDOMÍNIO IRREGULAR". TAXAS CONDOMINIAIS. ADQUIRENTE DE UNIDADE. DEVER DE PAGAMENTO.

I. Admite-se a produção de prova documental com a apelação relativa a fatos ocorridos depois do ajuizamento da demanda, uma vez evidenciada a inexistência de má-fé ou prejuízo para a parte contrária.

II. **No Distrito Federal, as agremiações residenciais rotuladas como "condomínios irregulares", embora eventualmente constituam entes associativos, têm contornos próprios de organismos condominiais e geram as repercussões obrigacionais próprias da sua natureza.**

III. **O condomínio de fato, independentemente da sua indumentária associativa, tem existência fática insofismável e deve ser regulado pela conjugação das normas jurídicas que regem as associações e os condomínios edilícios.**

IV. O direito não pode tratar com indiferença jurídica esses condomínios de fato e deixar ao desamparo de qualquer normatividade um número expressivo de comunidades que estabeleceram seus padrões obrigacionais a partir do referencial dos condomínios edilícios.

V. Se o condomínio irregular funciona nos mesmos moldes dos condomínios edilícios, não há como afastar o emprego da analogia expressamente autorizado pelo artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

VI. Se a associação existe e funciona exclusivamente em função das unidades autônomas que compõem o condomínio de fato, a pessoa que adquire a fração e passa a utilizar a infraestrutura e os serviços correspondentes, adere, ainda que tacitamente, ao projeto associativo.

VII. Como o interessado tem plena consciência de que a unidade compõe um organismo coletivo e não pode ser utilizada senão dentro da estrutura comunitária, não há como se admitir que, ao adquiri-la, não tenha passado a integrar a associação que existe em função da coletividade que não é uma opção, mas uma contingência.

VIII. O adquirente de unidade situada em condomínio irregular deve arcar com o pagamento das despesas condominiais.

IX. Recurso conhecido e provido.

(20120610140044APC, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 25/11/2015, Publicado no DJE: 18/12/2015. Pág.: Sem Página Cadastrada.)" (doc. 04)

Contra esta decisão fora interposto recurso especial, que se encontra pendente de análise pelo Eg. STJ, conforme certidão anexa (doc. 05).

Assim, percebe-se que **a natureza associativa do Exequente, por ser condomínio irregular, fora claramente reconhecida naquele feito, de modo que a aplicabilidade do precedente vinculante ora invocado ao presente caso se mostra manifesta.**

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, 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;**

[...]"

Destarte, **por ausência de título executivo, a extinção do presente feito é medida que se impõe.**

IV - TESE SUBSIDIÁRIA - DA NECESSIDADE SUSPENSÃO DO PRESENTE FEITO

Por fim, ainda que este juízo entendesse não ser o caso de extinção de plano da presente execução – o que se admite apenas em respeito o princípio da eventualidade – imperiosa seria a **suspensão do feito até o julgamento da questão prejudicial** objeto do processo nº XXXXXX - natureza da relação jurídica existente entre as partes e obrigatoriedade de pagamento das taxas cobradas -, que se encontra pendente de julgamento no C. STJ (doc. 05), nos termos do que dispõe o art. 313, V, do CPC/15, *verbis*:

Art. 313. **Suspende-se o processo:**

[...]

V - **quando a sentença de mérito:**

a) **depende do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente;**

b) tiver de ser proferida somente após a verificação de determinado fato ou a produção de certa prova, requisitada a outro juízo;

V - CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer o acolhimento da presente objeção de executividade ou a apreciação de ofício por este Juízo para:

- a) Que se **julgue improcedente 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. 64;
- b) Subsidiariamente, promova a suspensão do presente feito, até que haja o julgamento do processo nº 2012.06.1.014004-4, que trata de questão prejudicial ao presente feito, nos termos do art. 313, V, *a*, do CPC.

XXXXXXXXX, XX de XXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL
DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL