MODELO DE PETIÇÃO

EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL.

ANTIGO PROPRIETÁRIO. VENDEDOR. ESCRITURA PÚBLICA.

CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA.

RECURSO REPETITIVO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Distribuídos por dependência e autuados em apartado[[1]](#footnote-1)

Execução de título extrajudicial n. ...

(nome, qualificação, endereço e CNPF), representada por seu sócio administrador ..., pelos comuns advogados *in fine* assinados, *ut* instrumento de procuração em anexo [doc. n. ...], vem, respeitosamente, promover os presentes EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL [CPC, arts. 914 *usque* 920], contra o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ..., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. ..., estabelecida na rua ..., pelas razões de direito adiante articuladas:

I- PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE

1. Conforme preceitua o art. 914, *capu*t, do CPC, o executado poderá se opor à execução por meio de embargos à execução, independentemente de penhora, depósito ou caução. Nesse sentido, a apresentação dos presentes embargos é a medida legal apta a garantir o direito de defesa da ora embargante.

2. O prazo para ofertar embargos à execução é de 15 [quinze] dias [CPC, art. 915]. Não houve a juntada do mandado de citação até a presente data [CPC, art. 231, II][[2]](#footnote-2). Logo, tempestivos essa contrariedade [CPC, art. 218, § 4º].

II- A AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ORA EMBARGADA.

3. Trata-se de uma execução forçada por título extrajudicial [autos em apenso PJe ...] promovida pelo condomínio ora embargado/exequente, consubstanciado nas “*taxas de condomínio*” devidas pelo apartamento ... do Edifício ..., localizado à Rua ..., n. ..., Bairro ..., em ... [...] relativa aos meses de ...[[3]](#footnote-3)

4. Instruída a demanda com o título executivo extrajudicial, *in these* revestido de seus requisitos legais de certeza, liquidez e exigibilidade – CPC:

*arts. 783 e 784, III -, bem como de memória atualizada do cálculo demonstrando o valor total de R$ ... [...] corrigidos monetariamente e aplicados os juros de mora, além das parcelas que vierem a vencer no curso da demanda*. [Id. ...] [[4]](#footnote-4) [doc. n. ...].

5. Essa a síntese da execução apensada.

II- PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO.

Ilegitimidade passiva *ad causam* do embargante para responder por taxa condominial de imóvel que não é de sua propriedade –

Imóvel vendido nos idos de “...” através de escritura pública de compra e venda lavrada em cartório e de pleno conhecimento do condomínio/embargado -

6. *Ab ovo*, importante acentuar que é direito do embargante alegar qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento, conforme preceitua o art. 917, VI do CPC.

7. Nesse sentido, é lícito à ora embargante/... arguir a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução apensada, vez que, conforme se demonstrará adiante, não é proprietária do imóvel em questão.

8. Ponto fulcral: o imóvel constituído pelo apartamento ... [...], não é de propriedade da embargante/...

9. A embargante/...na data de “...”, quer dizer, há ... anos, vendeu o imóvel *in quaestio*, apartamento ..., para a compradora e atual proprietária ..., conforme se depreende da “*ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA*” registrada às fls. ... do Livro n. ... do Tabelionato do ...º Ofício de Notas de ... [doc. n. ...].

10. Restou estabelecido no ajuste da compra e venda inserido no documento público da escritura que naquele ato foi transferida a posse e o domínio para a compradora ...

11. Indubitável que o condomínio/embargado tinha pleno, absoluto e completo conhecimento de que o “*apartamento* ...” tinha sido vendido para ...

12. Internamente, o próprio condomínio/embargado sempre expediu os boletos das taxas de condomínio das despesas regulares e, inclusive, das despesas extraordinárias em nome da proprietária ..., o que é verificado no bojo do processo de execução apensado [PJe ...] ao juntar as guias das taxas condominiais “*exequendas*”, pois o *quantum* exequendo se fundou exclusivamente nestas despesas, a saber:

- Taxa Condominial vencida em ..., Referente Sistema de Segurança, valor R$ ... [Id ...na execução apensada];

- Taxa Condominial vencida em ..., Referente Sistema de Segurança, valor R$ ... [Id ... na execução apensada];

- Taxa Condominial vencida em ..., Referente Condomínio manutenção, fundo de reserva, cons. Gás, taxa obra, pg a menor ..., valor R$ ... [Id ... na execução apensada];

- Taxa Condominial vencida em ..., Referente Condomínio manutenção, fundo de reserva, cons. Gás, taxa obra, valor R$ ... [Id ... na execução apensada];

- Taxa Condominial vencida em ..., Referente Condomínio manutenção, fundo de reserva, cons. Gás, taxa obra, valor R$ ...[Id ... na execução apensada];

13. E mais. Nos mesmos autos apensados do processo de execução, precisamente nos Ids ... - Pág. ... se encontra carreada a ata da “*ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... DE ...*”, com a presença do síndico e de 07 [sete] condôminos, foram deliberados vários assuntos administrativos do condomínio e na “*Lista de Presença*” informando “*os nomes dos condôminos e suas respectivas unidades*” encontra-se expressamente listada o “apartamento ... em nome de ...”, vide abaixo o ...: [doc. n. ... ]

14. Em pesquisa junto ao sistema PJe- Processo Judicial Eletrônico do TJMG, o embargado encontrou várias demandas das quais figurou como parte a proprietária ...

15. E nestes processos eletrônicos o endereço indicado como de sua residência era o mesmo, qual seja: Rua ... [...], CEP n. ..., importante conferir:

- O município de ... ajuizou em ... ação de Execução Fiscal contra a “*contribuinte*” ... [PJe ...] correspondente às certidões de dívidas ativas relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano [IPTU] devidos dos exercícios ..., ..., ... e ...imóvel constituído pelo apartamento ... do Ed. ..., localizado à Rua ..., n. ..., Bairro ... em ... [...]:

16. Expedido mandado de citação para a executada ... no endereço do imóvel objeto da execução fiscal e dirigindo o oficial de justiça ao referido endereço da Rua ..., n. ..., Bairro ... em ..., os moradores dos apartamentos ... [Sra. ...] e ...[Sra. ...] com também o síndico informaram ao meirinho o que foi certificado nos autos, *in expressis*:

“*CERTIDÃO*

*Certifico e dou fé que em cumprimento ao respeitável mandado ao endereço retro r ..., n. ..., ap. ..., por várias vezes em dias e horários alternados e ninguém atendeu no imóvel, sendo que no dia ... ás ... hs mesmo fato ocorreu e indagado no ap. ..., sra. ..., ..., sra. ... e ... síndico ... e todos unânimes declararam que a um ano mais ou menos a ré ... MUDOU-SE DO PRÉDIO, e que não sabiam o novo endereço da mesma... Oficial de Justiça Avaliador ...”*

17. Portanto, indubitável a legitimidade passiva ad causam da ora embargante/..., pois não é mais proprietária do imóvel in quaestio, circunstância de pleno conhecimento do condomínio exequendo, não tendo qualquer responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais atreladas ao imóvel [apartamento ...] depois de sua venda para ... ocorrida em ..., conforme escritura pública de compra e venda juntada no documento n. ...

18. Após a venda do imóvel e o pleno conhecimento do condomínio [inclusive convocando e dando pela participação de ... nas assembleias condominiais; expedindo as guias/boletos também em nome desta atual proprietária], o embargante não tem mais qualquer tipo de relação jurídica com o imóvel, sobremaneira, na espécie, para responder pelo pagamento da taxa condominial.

19. O d. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA através da Segunda Seção em julgamento de recurso repetitivo sobre o “*Tema 886*” deixou claro que está AFASTADA A LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR PARA RESPONDER DESPESAS CONDOMINIAIS RELATIVAS A PERÍODO EM QUE A POSSE FOI EXERCIDA PELO COMPRADOR COM CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO, no ponto:

“*PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTAÇÃO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. CONPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.*

*1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:*

*a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.*

*b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.*

*c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador*.” [STJ, Resp 1.345.331/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 20.04.2015]

20. Assim, pelo fato de se encontrar sedimentada a matéria *sub cogitabondo*, impõe-se pelo império legal a aplicação do art. 332, II do CPC que ordena, *ius cogens*, o julgamento imediato quando o pedido contrariar a acórdão prolatado pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso repetitivo. E esse feito se encaixa como luvas, *vênia concessa*.

21. Único o posicionamento do colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS ombreando a tese ora esposada pelo embargante na esteira do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

“*EMBARGOS À EXECUÇÃO - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS - PROMITENTE VENDEDOR - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. Conforme orientação do C. STJ ainda que se trate de obrigação propter rem, existindo promessa de compra e venda, mesmo que não registrada, deverá ser dirigida a cobrança de taxas condominiais ao promitente comprador se ele tiver sido imitido na posse do imóvel e o condomínio tenha ciência inequívoca da transação*.” [TJMG - Apel. Cível 1.0000.19.158197-4/001, Rel. Des. Maria das Graças Rocha Santos [JD Convocada], 11ª CÂMARA CÍVEL, DJe 06/03/2020].

“*APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS - PROMITENTE VENDEDOR - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. - 1. Ainda que se trate de obrigação propter rem, existindo promessa de compra e venda, mesmo que não registrada, deverá ser dirigida a cobrança de taxas condominiais ao promitente comprador se ele tiver sido imitido na posse do imóvel e o condomínio tenha sido informado da transação. 2. "Nos termos da jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada no âmbito de recurso especial representativo da controvérsia, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação*.” [TJMG - Apel. Cível 1.0702.16.039356-8/001, Rel.Des. José Flávio de Almeida, 12ª CÂMARA CÍVEL, DJe 03/05/2019].

“*EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. RECURSO REPETITIVO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. COMPRADOR IMITIDO NA POSSE. COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. SENTENÇA CONFIRMADA. 1) Existindo promessa de compra e venda não registrada, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto. 2) O Superior Tribunal de Justiça firmou a tese de que, se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador*.” [TJMG - Apel. Cível 1.0000.21.098434-0/001, Rel. Des. Marcos Lincoln, 11ª CÂMARA CÍVEL, DJe 21/07/2021].

22. Diante do apresentado e com respaldo nos fatos e jurisprudência pátria, claro está a ilegitimidade *ad causam* da ora embargante/... para figurar no polo passivo do processo de execução apensada; mas sim a legitimidade e responsabilidade pela dívida é da atual proprietária cuja posse foi imitida desde o ano de “...” da do presente feito, devendo a execução ser promovida contra a real proprietária do imóvel ...

III- PEDIDOS.

23. ***Ex positis***, o embargante requer:

a) sejam JULGADOS PROCEDENTES OS PRESENTES EMBARGOS À EXECUÇÃO, DECLARANDO-SE A EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO APENSADA DIANTE DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA EMBARGANTE “...”, PARA RESPONDER PELA DÍVIDA CONDOMINIAL EXEQUENDA, sendo certo que a responsabilidade é da atual proprietária ...;

b) seja condenado o embargado/condomínio ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 20% [vinte por cento] sobre o valor atualizado da dívida exequenda [CPC, art. 85, § 2º];

c) a produção de provas documental, testemunhal, depoimento pessoal do representante legal do embargado e demais em direito admitidas;

d) o cadastramento do ilustre advogado do embargado/condomínio, DR. ..., OAB/... ... [doc. n. ...].

Valor da causa: R$ ...

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 914, § 1º Os embargos à execução serão distribuídos por dependência, autuados em apartado e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, que poderão ser declaradas autênticas pelo próprio advogado, sob sua responsabilidade pessoal. [↑](#footnote-ref-1)
2. Art. 231. Salvo disposição em sentido diverso, considera-se dia do começo do prazo: [..] II - a data de juntada aos autos do mandado cumprido, quando a citação ou a intimação for por oficial de justiça; [↑](#footnote-ref-2)
3. Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: [..] VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio; [↑](#footnote-ref-3)
4. CPC, art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível. [↑](#footnote-ref-4)