



ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais

Avenida Olinda esq. c/ Avenida PL3 QD G LT 04, s/n, PARK LOZANDES, GOIÂNIA - GO

RECURSO: 5512279-91.2021.8.09.0007 – RECURSO INOMINADO

ORIGEM: 4º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ANÁPOLIS-GO

RECORRENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AVENIDA PARQUE

RECORRIDO : WENDER MARANHÃO FRANÇA

RELATOR: FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. INSURGÊNCIA QUANTO AO RECONHECIMENTO DA ILEGALIDADE DA COBRANÇA DO AUMENTO DA TAXA DE CONDOMÍNIO, INEXISTÊNCIA DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. ÓRGÃO DELIBERATIVO DO CONDOMÍNIO. ILEGALIDADE DO AUMENTO DA TAXA CONDOMINIAL. SENTENÇA MANTIDA. I – Alega a parte reclamante, que é proprietário de unidade autônoma no Condomínio Residencial Avenida Parque e que no dia 28/4/2021 foi convocada assembleia para deliberação acerca do orçamento do ano de 2021. Obtempera que administração do condomínio tentou na ocasião justificar um aumento de 45,06% da taxa condominial, porém a previsão orçamentária foi reprovada por 84% dos presentes na assembleia. Salaria que, após a realização de nova assembleia em 4/5/2021, a administração enviou aos moradores boleto com taxa condominial arbitrária e divergente da previsão orçamentária vigente. À vista disso, requer a declaração de ilegalidade da cobrança das taxas condominiais nos valores rejeitados em assembleia e quitação dos valores depositados em juízo, obrigando-se os reclamados Condomínio Residencial Avenida Parque e João Carlos Fernandes (síndico) a apresentação da ata da assembleia realizada em 28/4/2021. O juízo de origem julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a ilegalidade da taxa condominial estabelecida com base em orçamento desaprovado na assembleia realizada no dia 28/4/2021, bem como para declarar quitadas as competências relacionadas com as taxas condominiais tempestivamente depositadas judicialmente no valor anterior ao aumento. Autorizou o levantamento dos depósitos pelo reclamado por meio de alvará híbrido, assim que informada a conta necessária para tanto, uma vez que se tratam de valores incontroversos. Irresignado, o reclamado requer a improcedência dos pedidos, na oportunidade anexa documentos novos. II- Por proêmio, constata-se que a juntada inoportuna de documentos quando da interposição do recurso inominado, deve ser ignorada por este Juízo Recursal, diante da vedação expressa nesse sentido pelo ordenamento jurídico pátrio. A propósito, admitir-se tais provas implicaria obrigatoriamente em criar-se novo e imprevisto incidente processual, relativa à dilação probatória, quando haver-se-ia de se facultar a manifestação da parte contrária acerca da nova juntada, que, por sua vez, poderia apresentar sua contraprova. Isso, sem falar que o ingresso de tais provas perante a Turma resultaria em abominável supressão de instância, ao privar o juiz singular da análise de todo conteúdo probatório. Com efeito, por essas motivações, tem-se como regra a inadmissibilidade da produção de provas em sede recursal. Excepcionalmente, contudo, deve-se admiti-la, mas, somente quando comprovada (1) a impossibilidade de sua apresentação durante a fase instrutória perante o juiz singular ou (2) na hipótese de prova nova (artigo 435, parágrafo único do CPC), o que não ocorreu no caso em questão. Portanto, a hipótese é de não conhecimento de tais documentos e conseqüentemente o seu bloqueio nos autos, o que ora se determina. III- A assembleia do condomínio é a ocasião formal em que são discutidos e decididos assuntos de interesse de moradores do local. Com efeito, o artigo 1.350 do Código Civil trata das assembleias ordinárias, as quais são realizadas

anualmente com o objetivo de tratar de assuntos permanentes e corriqueiros. Veja-se: **“Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. § 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. § 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino. Já o artigo 1.355 do Código Civil trata da assembleia extraordinária que é aquela que é convocada em razão a necessidade, sem periodicidade pré-definida. “Art. 1.355. “Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos”. IV- É cediço que o aumento da taxa condominial deve ser precedido de decisão da Assembleia Geral Extraordinária, que é o órgão deliberativo do condomínio, cuja decisão tem força de lei. Ressalte-se que: “a Assembleia Geral é o fórum em que os Condôminos presentes vão debater, deliberar e desenvolver assuntos da ordem do dia e questões que precisam de solução” (PINTO, Welington Almeida. In O condomínio e suas leis. 4.ed. Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2000, p. 18.). Assim sendo, verifica-se que a Assembleia possui essência deliberativa. V- As decisões tomadas em Assembleia são soberanas e tem força obrigatória para todos os condôminos, de modo que só podem ser desconstituídas por outra decisão da própria Assembleia ou por decisão judicial, na hipótese de flagrante ilegalidade. Nesse sentido: **“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. CONDOMÍNIO. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA. FORMALIDADES PREVISTAS NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. INOBSERVÂNCIA. NULIDADE DAS DELIBERAÇÕES. 1. As decisões tomadas em Assembléia são soberanas, de modo que só podem ser desconstituídas por outra decisão da própria Assembléia ou por decisão judicial, na hipótese de flagrante ilegalidade. 2. Se previsto na convenção do condomínio que, para a realização de assembleia geral ordinária ou extraordinariamente, sendo esta última para assuntos relevantes e/ou urgentes, é necessária a convocação por meio de carta registrada, protocolada, ou edital a ser publicado em jornal de grande circulação, impõe-se a observância da determinação, sob pena de nulidade das deliberações ocorridas. 3. Não obstante tal previsão expressa, se a votação da matéria atinente à instituição de taxa extra ou aumento de taxa ordinária foi feita na designação ?deliberações diversas?, contrariando expressamente a previsão da convenção do condomínio, há de se reconhecer a irregularidade da assembleia. 4. A simples alegação de que a maioria dos condôminos possuía conhecimento do tema não é suficiente para sanar o vício, pois a finalidade da indicação da pauta no edital de convocação é de dar ciência a todos e não apenas a uma parcela dos condôminos. 5. Recurso conhecido e desprovido.”**(TJ-DF 07304871020188070001 DF 0730487-10.2018.8.07.0001, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 31/07/2019, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 16/08/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada.). VI- Assim, qualquer alteração da taxa do condomínio deve ser verificada e aprovada em assembleia, pois o síndico não tem o poder para realizar o aumento sem a aprovação dos condôminos. Nesse sentido: **“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE AUMENTO DE TAXA CONDOMINIAL C.C. CONSIGNATÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO INTERPOSTO PELA AUTORA. AUMENTO APROVADO EM ASSEMBLEIA NO PERCENTUAL DE 25%. COMUNICADO POSTERIOR PELO SÍNDICO, INFORMANDO QUE O REAJUSTE SERIA DE 33,3%. COMUNICADO UNILATERAL QUE NÃO DEVE SUBSISTIR. DECISÃO APROVADA EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE DEVE SER ACATADA. SENTENÇA REFORMADA. Recurso provido”**.(TJ-SP 10072007520178260477 SP 1007200-75.2017.8.26.0477, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 20/03/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/03/2018). VII- Cumpre salientar que o síndico/administrador em sua gestão condominial, é o competente para prestar esclarecimentos, disponibilizar documentos comprobatórios dos gastos realizados, balancetes, dar veracidade das informações. Ademais, aquele que administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas da administração, do mesmo modo que aquele que tenha seus bens ou interesses administrados por outrem tem direito a exigir as contas correspondentes à gestão. Além do mais, o síndico responde pessoalmente pelos excessos no desempenho de suas atribuições, que gerarem danos aos condôminos e ao Condomínio. Nesse sentido: **“AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE DO SÍNDICO. O síndico responde pessoalmente pelos excessos no desempenho de suas atribuições, que gerarem danos aos condôminos e ao Condomínio”**.(TJ-RO - RI: 10050205520138220601 RO 1005020-55.2013.822.0601, Relator: Juíza Silvana Maria de Freitas, Data de Julgamento: 06/07/2015, Turma Recursal, Data de Publicação: Processo publicado no Diário Oficial em 14/07/2015.). VIII- Verifica-se dos autos que na data de 24 de abril de 2021 os condôminos foram convocados para participarem da Assembleia Geral Extraordinária de forma virtual por videoconferência a ser realizada no dia 28 de abril de 2021, para deliberação acerca do orçamento do ano de 2021, prestação de contas dos primeiros 90 dias da atual administração, previsão orçamentária e demais assuntos de interesse do condomínio. IX- Consta-se do instrumento particular de Convenção do Condomínio Residencial Avenida**



Parque (evento nº 47 – arquivo nº 02) que: “art. 6º - as resoluções dos condôminos serão tomadas em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias. As assembleias gerais ordinárias serão realizadas anualmente. Art. 7º - As assembleias gerais extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade, para as quais os condôminos serão convocados pelo síndico, construtora e incorporadora, ou pelo menos por ¼ (um quarto) dos condôminos, na convocação constarão os motivos da mesma. Art. 8º - As resoluções ou decisões tomadas pelos condôminos em assembleia, observados os quóruns previstos na lei ou na presente convenção, obrigam a todos os condôminos, inclusive os dissidentes ou aqueles que não tenham participado da assembleia. Art. 9º - As assembleias gerais serão convocadas através de edital enviado eletronicamente e colocado em local visível a todos, por parte do síndico, da construtora e incorporadora ou por parte dos condôminos que representem pelo menos ¼ (um quarto) do condomínio. Art. 10 - As assembleias serão realizadas no lugar e horário indicados na convocação. Art. 11- As assembleias serão realizadas em primeira convocação com a presença de condôminos que representem mais da metade das unidades do empreendimento. E em segunda convocação com a presença de qualquer número de condôminos. **X- In casu**, restou incontroverso que na assembleia realizada no dia 28/4/2021 foi reprovada a proposta orçamentária apresentada pela administração do condomínio, por 42 presentes, ou seja 84% dos 50 participantes, conforme documentos anexados a exordial e confirmado em sede de contestação. Salienta-se, que não foi objeto de irrisignação das partes a legalidade do procedimento da Assembleia Condominial. Ocorre, que houve emissão de boletos com taxa condominial majorada, a partir da referência nº 04/2021 contrariando a decisão atacada em assembleia. **XI-** A própria legislação determina o reajuste anual por meio de assembleia. É o que se extrai do artigo 24 da Lei Federal 4.591/64. (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias). Veja-se: “Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas”. E ainda, de acordo com o art. 1.348, VI, do Código Civil, compete ao síndico “elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano”, bem como o artigo 1.350 do Código Civil preleciona: “Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno”. O art. 34 da Convenção do Condomínio Residencial Avenida Parque prevê que: “Será fixado em Assembleia, sem quórum especial, o orçamento das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos pelo pagamento das referidas despesas, que serão rateadas na proporção das unidades integrantes do condomínio.” **XII-** Destarte, resta escorreita a sentença em considerar que o aumento da taxa condominial efetivado pelos reclamados com base no orçamento das despesas rechaçado em assembleia padece de ilegalidade, devendo prevalecer a vontade da maioria tomada em assembleia, formalmente convocada e regularmente ocorrida. **XIII- RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** Recorrente condenado ao pagamento de custas e honorários sucumbenciais, fixados em R\$ 1.000,00 (hum mil reais), em razão do cunho declaratório da sentença e pelo valor ínfimo dado à causa nos termos do que dispõem o artigo 55 da Lei nº9.099/95 combinado com artigo 85, §8º do Código de Processo Civil.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA a SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS**, por sua Segunda Turma Julgadora, à unanimidade dos votos dos seus membros, conhecer do recurso, por próprio e tempestivo, e, no mérito **desprovê-lo**, tudo de conformidade com o voto do relator, sintetizado na ementa supra. *Votaram, além do Relator, os Juízes Oscar de Oliveira Sá Neto e Fernando César Rodrigues Salgado.*

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

Fernando Ribeiro Montefusco

Relator/Presidente



Oscar de Oliveira Sá Neto

Membro

Fernando César Rodrigues Salgado

Membro

CVO



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/07/2022 16:46:36

Assinado por FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

Localizar pelo código: 109487695432563873246754608, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>