



ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

3ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS

GABINETE DA 1ª JUÍZA DE DIREITO – MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO

RECURSO: 5545365-67 – RECURSO INOMINADO

JUIZO DE ORIGEM: 2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DE ITUMBIARA

JUIZ SENTENCIANTE: VINÍCIUS CALDAS DA GAMA E ABREU

RECORRENTE: LAERCIO PALHARES SANTANA JÚNIOR

ADVOGADO (a): DIEGO MENEZES VILELA

RECORRIDO (a): CONDOMÍNIO ESTÂNCIA VALE DO PARAÍSO

ADVOGADO (a): THIAGO BORGES DE OLIVEIRA

RELATORA: MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO

JULGAMENTO POR EMENTA (Artigo 46 da Lei 9.099/95)

EMENTA: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA. INÉPCIA DA INICIAL. PRELIMINAR AFASTADA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. LEI Nº 4.591/1964. ARTIGO 1.332 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE REGISTRO. VALIDADE PERANTE OS CONDÔMINOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 260 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REGULARIDADE DA COBRANÇA. INAPLICABILIDADE DO TEMA 492. PRECEDENTE DAS TURMAS RECURSAIS E DA TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DE LEI.



1 – Ressoa dos autos epigrafados que a parte autora, ora recorrida, pleiteou em juízo a cobrança de taxas condominiais de condômino inadimplente, tendo sido o seu pedido, julgado procedente na instância monocrática, razão pela qual a parte reclamada, ora recorrente, irresignada, ingressa com a súplica recursal em voga, requerendo a reforma do decisório, aos argumentos principais de inépcia da inicial, violação ao artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal, irregularidade na constituição do condomínio e ilegalidade da cobrança das taxas condominiais.

2 – *Ab initio*, não prospera a preliminar de inépcia da inicial, eis que todos os pressupostos processuais e condições da ação foram observados pela parte autora em sua peça exordial, conforme artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil, havendo congruência entre a narrativa e os pedidos expostos na peça de ingresso.

3 – Da análise dos autos em comento, verifica-se que a parte recorrida buscou o pagamento por parte do recorrente das taxas condominiais durante o período compreendido entre outubro de 2017 a dezembro de 2021, vinculadas ao imóvel localizado na Rua Alameda dos Eucaliptos, nº 236, Condomínio Estância Vale do Paraíso, com sede na BR – 452, km 193, em Itumbiara/GO.

4 – Por conseguinte, denota-se da Ata na “Ata da (1ª) Primeira Reunião entre os Condôminos da Estância Vale do Paraíso” (evento 1, arquivo 8), realizada em 31/01/1986, registrada no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e Tabelionato de Protestos, que seria estabelecida a convenção que regeria o Condomínio Estância Vale do Paraíso, que os lotes nº. 8, 9, 10, 30, 24, 26 e 28 seriam “incorporados ao patrimônio público para fins institucionais e área de lazer”, que seria área comum do condomínio a portaria composta de Guarita e portão, caixa d’água com rede hidráulica interna e externa, poço artesiano, que caberia ao síndico o recebimento de remuneração mensal, que as despesas comuns do condomínio deveriam ser suportadas por todos os condôminos (“conservação, asseio, limpeza, higiene, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns e dependências do condomínio que compreendido como tal, a portaria e o poço artesiano”, dentre outras.), que seria instituído um fundo de reserva, que seria vedada a utilização do imóvel para exploração de qualquer atividade comercial, criação no imóvel de bovinos, caprinos, suínos e equinos, e exploração de granja e similares.

5 – Outrossim, verifica-se que parte recorrida foi inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica Associação Privada (evento 1, arquivo 5), e que a cobrança por ela realizada refere-se a taxas no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) referente ao período compreendido entre 01/10/2017 e 01/09/2018, e taxas no valor de R\$ 60,00 (sessenta reais) referente ao período compreendido entre 01/10/2018 e 01/12/2021.

6 – Ainda, veja-se o disposto no artigo 9, 2º da Lei n. 4.591/1964, *in verbis*: “**Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à**



aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. (...) § 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

7 – Da leitura da norma alhures mencionada, é considerada aprovada e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção condominial que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio (artigo 9º, §2º), critério que foi obedecido pelo recorrido.

8 – Outrossim, a convenção do condomínio deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 9º, §1º, da Lei n. 4.591/1964 e 1.332, do Código Civil, *in verbis*, respectivamente: “**Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. § 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações**”; “**Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial(...)**”

9 – Cumpre ressaltar que, nos termos o parágrafo único do artigo 1333 do Código Civil, a convenção do condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis para ser oponível contra terceiros, e não para a cobrança de taxa de condomínio previamente aprovada.

10 – Além disso, o condomínio/associação irregular não afasta a obrigação do condômino de pagar as cotas condominiais, sob pena de enriquecimento ilícito, sendo certo que se trata de obrigação *propter rem*, que impõe ao proprietário ou legítimo possuidor o encargo fixado em assembleia, a teor do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, *litteris*: “**Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção**”.

11 – Importa esclarecer que não é imprescindível, para a cobrança de taxas de rateio das despesas comuns, que o associado tenha se filiado à Associação de Moradores, nem que dela usufrua, bastando que sua unidade imobiliária seja contemplada com os serviços disponibilizados pela Associação. Aprovada em assembleia e exigível, conforme convenção condominial, de todos os moradores detentores de fração no parcelamento



irregular do solo, mostra-se devida a cobrança de taxa para pagamento de despesas comuns de condomínio de fato, condicionada à prévia existência de uma área comum e obras de infraestrutura básica já concluídas pelo empreendedor ou loteador, o que restou satisfatoriamente comprovado nos autos, mormente pelos depoimentos testemunhais.

12 – Nesta esteira de raciocínio, a regularidade do registro da convenção de condomínio não é fator determinante para a cobrança da taxa condominial, sendo suficiente qualquer documento celebrado entre os condôminos. A propósito, a Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça: **“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”** Nesse contexto, conclui-se que os condomínios, mesmo irregulares, possuem legitimidade para instituir a cobrança de taxas fixadas nas atas de suas respectivas assembleias.

13 – A propósito, em caso análogo, assim decidiu a 4ª Turma Recursal do Sistema dos Juizados Especiais do Estado de Goiás: **EMENTA: AÇÃO DE COBRANÇA. AUSÊNCIA FUNDAMENTAÇÃO SENTENÇA. INÉPCIA DA INICIAL. PRELIMINARES AFASTADAS. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO. VALIDADE PERANTE OS CONDÔMINOS. SÚMULA 260 DO STJ. REGULARIDADE DA COBRANÇA. SENTENÇA MANTIDA.** 1. Inicialmente, convém salientar que o juiz em primeiro grau apreciou todas as questões de fato de direito suscitadas na presente demanda. Ademais, apresentou os motivos que formaram seu convencimento, possibilitando às partes, inclusive, o exercício do contraditório e da ampla defesa. Observa-se, portanto, que a sentença foi proferida em obediência ao princípio da obrigatoriedade da motivação das decisões judiciais, não havendo que se falar em nulidade (artigo 93, IX, da CF e 489, §1º, II, do CPC). 2. Os recorrentes pugnam pelo reconhecimento da inépcia da inicial sob o argumento de que o recorrido deixou de acostar aos autos documentos essenciais à propositura da ação. Contudo, a documentação mencionada pelos réus trata-se de prova do direito vindicado pela parte autora, vale dizer, a existência da dívida em discussão, o que somente será apreciado na fase instrutória do processo. Portanto, a referida preliminar confunde-se com o mérito e, como tal, será apreciada. 3. Busca o recorrido o pagamento das taxas condominiais durante o período compreendido entre outubro de 2017 e abril de 2022, vinculadas ao imóvel localizado na Avenida dos Pinheiros, Qd. 0, Lt. 52, nº. 27, no Condomínio Estância Vale do Paraíso. 4. Conforme se infere da Ata da (1ª) Primeira Reunião entre os Condôminos da Estância Vale do Paraíso, realizada em 31/01/1986, o recorrido foi inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica em 21/03/1986 como Associação Privada (arquivo 8, do evento n. 1). 5. Nos termos da Lei n. 4.591/1964, é considerada aprovada e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção condominial que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio (artigo 9º, §2º), critério que foi obedecido pelo recorrido. 6. Com efeito, a convenção do condomínio deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos artigos 9º, §1º, da Lei n. 4.591/1964 e 1.332, do CC. Ocorre que o registro em cartório é necessário para dar publicidade a terceiros, vale dizer, atribuir efeito erga omnes a fim a proteger o direito de cada condômino. Isso significa que o ato em questão não é imprescindível para cobrança de taxa condominial, como esclarecido na sentença. 7. Aliás, sobre este tema, já decidiu a jurisprudência: **“O registro da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis apenas tem o condão de torná-la oponível contra terceiros, como estabelece o parágrafo único do art. 1.333 do Código Civil, mas sua eficácia perante os condôminos se dá desde a aprovação por, no mínimo, dois terços das frações ideais, nos termos do caput do mesmo artigo”**1. No mesmo sentido, é a Súmula 260, do STJ. Vejamos: **“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”**. 8. Outrossim, convém salientar que, ainda que o condomínio fosse irregular, tal fato

não exclui a obrigação dos condôminos quanto ao pagamento das taxas condominiais. Confira-se: “É possível a cobrança de cotas condominiais ainda que o condomínio seja irregular, pois, por não se tratar de taxa instituída por associação de moradores, não se analisa a legalidade da cobrança sob a perspectiva da adesão do proprietário, devendo o titular do domínio contribuir para o custeio das despesas do condomínio, sob pena de enriquecimento ilícito²”. 9. Portanto, tendo em vista o cumprimento das regras exigidas no artigo 1.333, do CC e 9º, da Lei n. 4.591/94, conclui-se que o recorrido foi constituído como condomínio e não como associação civil, razão por que resta afastado o argumento dos recorrentes acerca da necessidade de se comprovar a condição de associados para serem compelidos ao pagamento das taxas condominiais. 10. De igual modo, ao caso não se aplica a tese firmada no RE 69591 (Tema 492), de relatoria do Ministro Dias Toffoli, que trata sobre a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado, pois, como visto, a matéria *sub judice* diz respeito à cobrança de taxa de condominial. 11. Assim, faz jus o recorrido ao recebimento das taxas condominiais descritas na inicial. 12. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, para manter a sentença recorrida. 13. Recorrentes, vencidos, condenados ao pagamento de custas e honorários, estes fixados em 15% do valor da causa, nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95”. (Recurso Inominado nº 5577901-34, Rel. Dioran Jacobina Rodrigues, Publicado em 30/05/2023).

14 – Ademais, salienta-se que ao caso não se aplica a tese firmada no RE 69591 (Tema 492), de relatoria do Ministro Dias Toffoli, que trata sobre a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado, pois, como visto, a matéria *sub judice* diz respeito à cobrança de taxa de condominial.

15 – Por último, pertinente esclarecer que o entendimento exposto no presente julgamento está em consonância ao posicionamento adotado pela Turma de Uniformização de Jurisprudência do Juizado Especial do Estado de Goiás, por ocasião do julgamento do Recurso de Uniformização de Interpretação de Lei protocolizado sob o nº 5638917-59.2022.8.09.0000, realizado no dia 26 de junho de 2023, de relatoria do Digníssimo Juiz Fernando Ribeiro Montefusco.

16 – **Recurso conhecido e desprovido.** Sentença mantida por estes e por seus próprios fundamentos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA a TERCEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS** à unanimidade dos votos dos seus membros que abaixo assinam, conhecer do recurso, mas **negar-lhe provimento**, conforme o voto da relatora, sintetizado na ementa supra, ficando a parte recorrente condenada ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95. Votaram, além da relatora, **os juízes Héber Carlos de Oliveira**, que também presidiu a sessão e **Neiva Borges**.



Goiânia/GO, 10 de agosto de 2.023.

Mônica Cezar Moreno Senhorelo

Juíza Relatora