



**PÓDER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**

Gabinete do Juiz Substituto em Segundo Grau

~~Ricardo Silveira Dourado~~

---

**Apelação Cível nº 0424703-10.2016.8.09.0044**

**Comarca de Formosa**

**Apelante: Associação dos Condomínios do Residencial Santa Felicidade**

**Apelado: Condomínio Residencial Santa Felicidade**

**Relator: Ricardo Silveira Dourado - Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau**

**V O T O**

Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação interposto pela **Associação dos Condomínios do Residencial Santa Felicidade** contra sentença proferida nos autos da ação declaratória de nulidade c/c dissolução de associação, ajuizada pelo **Condomínio Residencial Santa Felicidade** em desfavor da apelante.

Da parte dispositiva da sentença (movimentação 39), prolatada pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Formosa, Dr. **Marcelo Alexander Carvalho Batista**, extrai-se que:

*“(...) Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTES os pedidos principais da inicial para:*

*- declarar a ilegalidade na constituição da associação ré, bem como determinar sua dissolução no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00, limitada a 30 dias, e, como consequência, determino o cancelamento de seu registro.*

*Face a sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 20% do valor atualizado da causa. (...)”*

Nas razões recursais (mov. 57), a apelante sustenta, em síntese: diferença sobre os institutos do condomínio e Associação; distinguishing - não coincidência entre o precedente e a questão debatida nos autos - RESP 1.231.171-DF; inexistência do condomínio Santa Felicidade - não houve o registro.



Requer, assim, o conhecimento e provimento do recurso de apelação, para reformar a sentença recorrida, nos termos das razões recursais.

Pois bem. Inicialmente, presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** do recurso de apelação, passando ao julgamento.

O autor/apelado arguiu preliminar pelo não conhecimento do recurso de apelação interposto pela ausência de pressupostos processuais extrínsecos, diante da falta de recolhimento do preparo recursal.

No entanto, constata-se que o recurso foi devidamente preparado, conforme documento apresentado na movimentação 97. Ressalta-se que não houve recolhimento do preparo recursal desde a interposição do recurso, porque havia pedido de assistência judiciária gratuita.

Impugna o requerente/recorrido a concessão da justiça gratuita à Associação apelante, todavia os benefícios da assistência judiciária gratuita não foram deferidos para a apelante, conforme decisão da movimentação 77, sendo as custas devidamente pagas (mov. 97).

Preliminarmente o apelado, aduziu ainda em contrarrazões que *“não sendo apresentadas impugnações específicas a r. sentença apelada, pugna-se desde logo pelo não conhecimento do recurso manejado como representativo do melhor direito aplicável ao caso concreto, por ser pressuposto processual indispensável ao conhecimento da irresignação recursal”*.

Acerca do princípio do ônus da impugnação especificada, é importante consignar, que não se restringe ao âmbito da contestação, alcançando eficácia também na seara recursal, em que recebe a nomenclatura jurídica de princípio da dialeticidade, segundo o qual compete à parte recorrente impugnar precisamente os fundamentos da decisão recorrida, sob pena de inadmissibilidade da insurgência.

*In casu*, observo que a irresignação não se mostra dissociada do conteúdo da sentença prolatada, circunstância que obsta o acolhimento da preliminar arguida em contrarrazões.

Nas lições de Nelson Nery Jr:

*“A doutrina costuma mencionar a existência de um princípio da dialeticidade dos recursos. De acordo com esse princípio, exige-se que todo recurso seja formulado por meio de petição pela qual a parte não apenas manifeste sua inconformidade com ato judicial impugnado, mas, também e necessariamente, indique os motivos de fato e de direito pelos quais requer o novo julgamento da questão nele cogitada. Rigorosamente, não é um princípio: trata-se de exigência que decorre do princípio do contraditório, pois a exposição das razões de recorrer é indispensável para que a parte recorrida possa defender-se, bem como para que o órgão jurisdicional possa cumprir seu dever de fundamentar suas decisões”*. (in Teoria Geral dos Recursos - Princípios fundamentais. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, pág. 176).



Por oportuno, colaciono julgados desta e. Corte:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA. PRECLUSÃO. POSSE NÃO COMPROVADA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Sabe-se que, quando as razões do recurso não guardam relação com os fundamentos da decisão recorrida, há violação ao princípio da dialeticidade, contudo, incorrente na hipótese, tendo em vista que o apelante rebateu os termos da sentença. 2. Não há falar em cerceamento de defesa no caso vertente, se intimada para especificar as provas que pretende produzir, a requerida/apelante deixa o lapso transcorrer in albis. Constata-se, nessa senda, que a matéria foi alcançada pelo manto da preclusão consumativa (artigo 507 do CPC/15). 3. A reintegração da posse exige a comprovação dos requisitos previsto no art. 561, do CPC. 4. Não comprovada a posse do bem em favor do apelante, nem o esbulho por parte da parte apelada, não há falar em reintegração da posse. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação Cível 5613722-74.2018.8.09.0174, Rel. Des(a). Algomiro Carvalho Neto, 5ª Câmara Cível, julgado em 11/03/2024, DJe de 11/03/2024)*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE SEGURO. AUSÊNCIA DE PROVA DA CONTRATAÇÃO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ CONFIGURADA. 1. Na hipótese, as razões da apelação cível interposta pelo Banco Bradesco contêm os motivos, de fato e de direito, pelos quais o recorrente busca a cassação da sentença, razão pela qual não há falar em ofensa à dialeticidade. 2. Não comprovada a ocorrência de efetiva lesão à esfera da personalidade do consumidor, não há que se falar em condenação ao pagamento de indenização por danos morais. 3. Tendo em vista a cobrança indevida de valores não pactuados, fica configurada a situação de má-fé na hipótese e, por conseguinte a restituição em dobro do indébito. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E DESPROVIDAS”. (TJGO, Apelação Cível 5320546-30.2023.8.09.0051, Rel. Des(a). Sirlei Martins da Costa, 9ª Câmara Cível, julgado em 08/03/2024, DJe de 08/03/2024)*

Destarte, rejeito a alegação de violação ao princípio da dialeticidade, assim como as demais preliminares aventadas nas contrarrazões.

Passo ao exame do mérito recursal.

Destaca-se que o princípio da liberdade de associação está previsto no artigo 5º, inciso XVII à XXI da Constituição Federal, in verbis:



*“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)*

*XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;*

*XVIII - a criação de associação e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;*

*XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;*

*XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;*

*XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;”*

Antes de identificar o princípio da liberdade de associação é primordial descrever o conceito de associação previsto no Vocabulário Jurídico de Plácido e Silva da seguinte forma:

*“Em acepção genérica, o vocábulo, derivado do latim associare (reunir, ajuntar), designa toda agremiação ou união de pessoas, promovida com um fim determinado, seja de ordem beneficente, literária, científica, artística, recreativa, desportiva ou política”.*

Tem, em regra, o mesmo sentido da palavra sociedade, mas, tecnicamente, é esta reservada precipuamente para determinar a organização que tem fins lucrativos, enquanto associações manifestam a organização de instituições sem finalidades econômicas ou lucrativas.

Geralmente as associações são fundadas, instaladas, norteadas e dirigidas por meio de pacto social ou ato coletivo, a que se dá o nome de estatutos, enquanto as sociedades, revelando interesses individuais entre as pessoas, que as compõem, se constituem por um contrato, embora haja exceções, como as sociedades anônimas, que se regulam por estatutos.

Segundo Marcelo Novelino:

*“A liberdade de associação, assim como a liberdade de reunião, é um direito individual de exercício coletivo. Ambas têm em comum a pluralidade*



*de participantes e o fim previamente determinado. A principal diferença é que a reunião possui uma duração limitada (caráter episódico), enquanto a associação tem um caráter permanente.*

*As associações (CF, art. 5º, XVII a XXI) – uma das formas de organização coletiva, ao lado dos sindicatos, (CF, art. 8º) e dos partidos políticos (CF, art. 17) – podem representar seus filiados, judicial ou extrajudicialmente (CF, art. 5º, XXI). Além de autorização expressa, exige-se que a matéria tenha pertinência com os fins sociais da entidade. (...)*

*A suspensão das atividades ou a dissolução compulsória de uma associação só poderão ocorrer por decisão judicial, quando desaparecer algum dos requisitos para sua constituição. É o caso, por exemplo, de uma associação criada para fins lícitos, mas que se dedica à prática de atividades ilícitas. Para que uma associação possa ser compulsoriamente dissolvida, a Constituição exige o trânsito em julgado da decisão judicial (CF, art. 5º, XIX).” (Curso de Direito Constitucional, 18ª edição, Ed. JusPodivm, p. 438/439).*

No Estatuto Social da Associação dos Condôminos do Residencial Santa Felicidade consta como objetivos:

*“Capítulo Terceiro*

*Art. 4º - São objetivos da associação:*

- a) promover a integração entre moradores;*
- b) proporcionar aos moradores atividades vinculadas a área social, cultural e desportiva;*
- c) defender interesses e reivindicações dos moradores, representando-os junto à Administração do Condomínio Santa Felicidade, aos poderes públicos e privados, visando o fortalecimento de suas atividades, princípios e finalidades, em especial a regularização do Condomínio;*
- d) fiscalizar e promover o tratamento igualitário entre todos os condôminos, associados ou não, por parte a Administração do Condomínio;*
- e) promover todas as medidas necessárias para obstar atos da Administração do Condomínio que possam lesar, injustificadamente, os interesses dos condôminos, visando fazer cumprir integralmente a Convenção do Condomínio Santa Felicidade e seu Regimento Interno.”*

Na Convenção do Condomínio Residencial Santa Felicidade consta como finalidade:



*“Art. 3º. O Condomínio Residencial Santa Felicidade é criado com a finalidade de administrar, manter, regulamentar e fazer cumprir as normas regulamentares por todos os condôminos, conforme especifica a sua Convenção Condominial e Anexos.”*

Neste contexto, pelo Estatuto e Convenção percebe-se que as finalidades do Condomínio e da Associação não são colidentes, podendo coexistir ambos sem nenhum óbice.

Por outro lado, o autor/apelado alegou na exordial que *“do ponto de vista prático, desde quando criada, no segundo semestre de 2015, a Associação não realizou nenhuma medida de conagração ou de promoção de eventos ou festejos com o fito associativo primeiro. Pelo contrário, dedicou-se única e exclusivamente a promover, enquanto pessoa jurídica, o que não se pode admitir, a exigência de medidas e ações por parte do Condomínio Autor, sempre insinuando de modo sorrateiro e indireto que havia falta de transparência ou irregularidades no empreendimento e na própria gestão do Condomínio.”*

Relatou que vendo crescer as medidas ilegais e abusivas praticadas pela Associação/ré, obstando a paz e tranquilidade necessárias à convivência e ao crescimento do empreendimento e ao cuidado com o bem comum, o Condomínio/autor procedeu em 06/10/2016 com a notificação extrajudicial da Associação/ré, na pessoa de seu presidente, o condômino Gustavo Rossato Rubin, no sentido de conscientizá-la da ilegalidade de suas ações.

Preconizou ser impossível, do ponto de vista jurídico-normativo, a coexistência de Condomínio e Associação com finalidades comuns.

Noutro giro, prevê o art. 373 do Código de Processo Civil que o ônus da prova é incumbência do autor quanto ao fato constitutivo de seu direito e do réu quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Estendendo ao art. 369, do mesmo diploma legal, é certo que todos os meios legais são hábeis para provar a veracidade dos fatos. Nesse sentido:

*“Segundo a regra geral estabelecida pelos incisos do art. 373 do CPC, cabe ao autor o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, ou seja, deve provar a matéria fática que traz em sua petição inicial e que serve como origem da relação jurídica deduzida em juízo. Em relação ao réu, também o ordenamento processual dispõe sobre ônus probatórios, mas não concernentes aos fatos constitutivos do direito do autor. Naturalmente, se desejar, poderá tentar demonstrar a inverdade das alegações de fato feitas pelo autor por meio de produção probatória, mas, caso não o faça, não será colocado em situação de desvantagem, a não ser que o autor comprove a veracidade de tais fatos. Nesse caso, entretanto, a situação prejudicial não se dará em consequência da ausência de produção de prova pelo réu, mas sim pela produção de prova pelo autor.”* (Manual de Direito Processual Civil, 15ª edição, Daniel Amorim Assumpção Neves, p. 499)



Assim vem decidindo este Sodalício:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO. IRREGULARIDADE NA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PROVAS. IMPROCEDÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. I - A alegação de simulação, segundo a sistemática do direito brasileiro, não admite a presunção como meio de prova. II - **Nos termos do art. 373, I, do CPC, constitui ônus da parte autora demonstrar em juízo a existência do ato ou fato por ela descrito na inicial como ensejador de seu direito, uma vez que o fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente.** III - Conforme art. 215, do Código Civil, a escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena. Assim, diante da ausência de prova de ocorrência de simulação no negócio jurídico celebrado entre as partes, bem como de irregularidade na escritura pública, impõe-se a improcedência do pedido inicial. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, Apelação Cível 0120420-49.2015.8.09.0174, Rel. Des(a). BRENO CAIADO, 11ª Câmara Cível, julgado em 08/03/2024, DJe de 08/03/2024)(negritei)*

*“Apelação Cível. Embargos à execução. Alegação de prática de agiotagem e pagamento da dívida não demonstradas. 1 e 2 - [...] 3- Os recibos acostados aos autos não comprovam a quitação da dívida, pois, em sua grande parte estão desprovidos da assinatura do embargado/credor, além de não indicarem a qual empréstimo estão relacionados, tampouco se o valor quitado deverá ser abatido do montante principal ou apenas dos juros. 4- **Nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, incumbe ao autor o ônus da prova quanto aos fatos constitutivos do seu direito e cabe ao réu o ônus de comprovar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito reclamado na exordial, conforme o inciso II, do mesmo artigo, o que não ocorreu.** 5- [...] Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida.” (TJGO, Apelação Cível 0143855-13.2017.8.09.0035, Rel. Des(a). Stefane Fiuza Cançado Machado, 1ª Câmara Cível, DJe de 25/10/2023) (negritei).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE UTENSÍLIOS QUE GUARNECEM O ESTABELECIMENTO COMERCIAL. CONTRATAÇÃO NÃO COMPROVADA. LOCAÇÃO CONFIGURADA. ÔNUS DA PROVA. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. 1. **À medida do grau de interesse das partes em comprovar seus fundamentos fáticos, o Código de Processo Civil dividiu o ônus probatório tocando ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito e, ao réu, os fatos impeditivos, modificativos e extintivos.** 2. À luz do quanto disposto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo*



*Civil, incumbe ao autor comprovar ter pactuado contrato de compra e venda envolvendo não só o ponto comercial como também os equipamentos que compunham o imóvel, ônus do qual não se desincumbiu. 3. A seu turno, o reconvinte comprovou o fato constitutivo de seu direito, demonstrando o inadimplemento do reconvindo ao pagamento dos alugueres, bem como em relação as faturas de água. (...) 5. [...] 6. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação Cível 5073339-62.2020.8.09.0006, Rel. Des(a). FABIANO ABEL DE ARAGÃO FERNANDES, Anápolis - 6ª Vara Cível, DJe de 03/04/2023) (negritei).*

Registre-se que na documentação colacionada nos autos na mov. 03, arq. 01, constam algumas notificações da Associação para que o Condomínio preste contas e informações sobre a existência de processo administrativo em desfavor do Condomínio, fatos que não incidem em confusão de objetivos entre as partes.

Por oportuno, depreende-se do processo que o autor/apelado não trouxe prova do fato constitutivo de seu direito, vez que não há nos autos nenhuma comprovação de que a Associação está usurpando as atividades do Condomínio.

Nessa linha de intelecção, tendo em vista o princípio da liberdade de associação e a ausência de provas nos autos de que a Associação/apelante está colidindo com os interesses do Condomínio/apelado, razão assiste à recorrente em pleitear a reforma da sentença.

Obtempera a ré/apelante sobre a necessidade de distinguishing diante da não coincidência entre o precedente e a questão debatida nos autos relativos ao Resp 1.231.171-DF, que se referiu a substituição da entidade condominial pela associação.

Realmente, a principal questão controvertida existente no precedente mencionado, consiste em saber se é possível ao proprietário de unidade imobiliária em condomínio edilício se furtar ao pagamento de cotas condominiais, ao argumento de que moradores de um dos quatro blocos que compõem o condomínio criaram uma superveniente associação específica para exercer atribuições que caberiam ao condomínio, inclusive no tocante à cobrança das quotas condominiais.

Desse modo, os fatos constantes nos processos são distintos, não sendo cabível a aplicação do precedente no presente caso, conforme salientado pela recorrente.

No que se refere a alegação da apelante de inexistência do Condomínio Santa Felicidade, constata-se que no PROAD nº 201609000019391 houve decisão final determinando *“que o Registrador promova, no prazo de 30 (trinta) dias o registro da Convenção Condominial junto ao Livro nº 03- Registro Auxiliar (providência que deveria ter sido feita por seu antecessor) ou justifique a impossibilidade específica de fazê-lo.”*

Logo, restou constatado que o erro ocorrido na época do registro da Convenção do Condomínio foi exclusivamente do Oficial registrador do momento, por não observar a determinação contida no art. 178 da Lei 6.015/73. Dessa maneira, deve ser afastada a alegação de inexistência do condomínio Santa Felicidade.



Ao teor do exposto, **conheço do recurso de apelação e dou-lhe provimento, para julgar improcedentes os pedidos exordiaais, reformando a sentença debatida.**

Por consequência, inverte os ônus sucumbenciais, para condenar a parte autora/apelado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, no valor de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa, para o patrono da parte ré/apelante, à luz do disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

**É o voto.**

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

**RICARDO SILVEIRA DOURADO**

**R E L A T O R**

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

/A90

**Apelação Cível nº 0424703-10.2016.8.09.0044**

**Comarca de Formosa**

**Apelante: Associação dos Condomínios do Residencial Santa Felicidade**

**Apelado: Condomínio Residencial Santa Felicidade**

**Relator: Ricardo Silveira Dourado - Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau**

**EMENTA: Apelação Cível. Ação declaratória de nulidade c/c dissolução de associação. Princípio da dialeticidade. Liberdade de Associação. Finalidades não colidentes. Condomínio devidamente registrado.**

**I - Afasta-se a preliminar de ofensa ao princípio da dialeticidade, uma vez que o recurso indica satisfatoriamente os pontos da sentença que deseja revisar, assinalando os fundamentos que amparam a tese defendida.**

**II - É plena a liberdade de associação para fins lícitos, sendo que as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, trânsito em julgado.**

**III - Nos termos do art. 373, I, do CPC, constitui ônus da parte autora demonstrar em juízo a existência do ato ou fato por ela descrito na inicial como ensejador de seu direito, uma vez que**



o fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente.

**IV** - Havendo determinação administrativa para regular registro da Convenção Condominial, restou constatado que o erro ocorrido na época do registro da Convenção do Condomínio foi exclusivamente do Oficial registrador do momento, por não observar a determinação contida no art. 178 da Lei 6.015/73.

**Apelação Cível conhecida e provida. Sentença reformada.**

## **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **Apelação Cível nº 0424703-10.2016.8.09.0044**, acordam os componentes da Quinta Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **em conhecer da Apelação Cível e dar-lhe provimento**, nos termos do voto do Relator.

**Votaram**, além do relator os Desembargadores **Guilherme Gutemberg Isac Pinto e Marcus da Costa Ferreira**

**Presidiu** a sessão o Desembargador **Maurício Porfírio Rosa**.

Esteve presente à sessão o(a) representante da Procuradoria-Geral de Justiça.

Goiânia, 01 de abril de 2024.

**RICARDO SILVEIRA DOURADO**

**R E L A T O R**

Juiz Substituto em Segundo Grau

