



# Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

## Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)  
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data de atualização: 1/2/2011

### CONDOMINIO

#### SÚMULA TJ Nº 36

**O DESCONTO POR PAGAMENTO ANTECIPADO DA COTA CONDOMINIAL EMBUTE MULTA, QUE NÃO ADMITE APLICAÇÃO DE OUTRA, E, MUITO MENOS, DE PERCENTUAL ACIMA DE 20% COMO PREVISTO NA LEI 4.591/64.**

REFERÊNCIA: UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 001/2000, NA APELAÇÃO CÍVEL Nº [2000.001.07887](#) JULGAMENTO EM 30.10.2000 - VOTAÇÃO POR UNANIMIDADE. RELATOR DESIGNADO: DESEMBARGADOR LUIZ CARLOS GUIMARÃES. REGISTRO DE ACÓRDÃO EM 16.02.2001 - FLS. 579/583.

IN: RDTJ 49/212 LEI 4.591/64, ART. 12, § 3º.

#### SÚMULA TJ Nº 79

**EM RESPEITO AO PRINCÍPIO QUE VEDA O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, AS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES PODEM EXIGIR DOS NÃO ASSOCIADOS, EM IGUALDADE DE CONDIÇÕES COM OS ASSOCIADOS, QUE CONCORRAM PARA O CUSTEIO DOS SERVIÇOS POR ELAS EFETIVAMENTE PRESTADOS E QUE SEJAM DO INTERESSE COMUM DOS MORADORES DA LOCALIDADE.**

REFERÊNCIA : UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA N.º [2004.018.00012](#) NA APELAÇÃO CÍVEL N.º [2004.001.13327](#)– JULGAMENTO EM 04/04/2005– VOTAÇÃO: POR MAIORIA – RELATOR: DES. SÉRGIO CAVALIERI FILHO – REGISTRO DE ACÓRDÃO EM 15/07/2005 – FLS. 6469/6487.

#### SÚMULA STJ Nº 260

**A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO APROVADA, AINDA QUE SEM REGISTRO, É EFICAZ PARA REGULAR AS RELAÇÕES ENTRE OS CONDÔMINOS.**

PESQUISA DE INTEIRO TEOR

#### ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 94

**16. NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE ÁGUA E ESGOTO É INCABÍVEL A APLICAÇÃO DA TARIFA MÍNIMA MULTIPLICADA PELO NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO.**

PRECEDENTES: AGINST 2009.002.24089, TJERJ, 13ª C. CÍVEL, JULGADO EM 28/08/2009. APCV 2009.001.47034, TJERJ, 12ª C. CÍVEL, JULGADA EM 18/08/2009.

(VER: [TARIFA DE ÁGUA](#), [TARIFA DE ESGOTO](#))

[AVISO TJ Nº 94, DE 04/10/2010](#)

## ENUNCIADO – ATO TJ Nº SN12

**ENUNCIADO 9 - O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PODERÁ PROPOR AÇÃO NO JUIZADO ESPECIAL, NAS HIPÓTESES DO ART. 275, INCISO II, ITEM B, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.**

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

**ENUNCIADO 111 - O CONDOMÍNIO, SE ADMITIDO COMO AUTOR, DEVE SER REPRESENTADO EM AUDIÊNCIA PELO SÍNDICO, RESSALVADO O DISPOSTO NO § 2º DO ART. 1.348 DO CÓDIGO CIVIL. (APROVADO NO XIX ENCONTRO - SÃO PAULO/SP-NOVA REDAÇÃO APROVADA NO XXI ENCONTRO - VITÓRIA/ES).**

[ATO TJ Nº SN12, DE 23/06/2010](#)

## ENUNCIADO – AVISO TJ Nº SN23

**4.3 - DESPESAS CONDOMINIAIS - INADMISSIBILIDADE  
O CONDOMÍNIO NÃO PODE DEMANDAR NO JUIZADO ESPECIAL A COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS.**

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

**14.7.1 - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - ANIMAIS DOMÉSTICOS  
A CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE PROÍBE A PERMANÊNCIA DE ANIMAIS DOMÉSTICOS NO PRÉDIO OU EM APARTAMENTO, DEVE SER INTERPRETADA COM BOM SENSO E EM CONSONÂNCIA COM O DIREITO DE PROPRIEDADE, ADMITINDO-SE A PRESENÇA DAQUELES DE PEQUENO PORTE QUE NÃO CAUSEM INCÔMODO OU RISCO À SEGURANÇA, SOSSEGO E À SAÚDE DOS VIZINHOS.**

**14.7.2 - INFILTRAÇÃO  
AS AÇÕES DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE REPARAÇÃO DE DANOS QUE TENHAM POR OBJETO A INFILTRAÇÃO DE ÁGUA EM UNIDADES IMOBILIÁRIAS SITUADAS EM CONDOMÍNIOS DE APARTAMENTOS, PODEM SER PROPOSTAS EM SEDE DE JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS, DEVENDO A PETIÇÃO INICIAL VIR INSTRUÍDA COM A PROVA TÉCNICA ALUDIDA NO ART. 35, PARÁGRAFO ÚNICO, LEI 9099/95).**

(VER: [EXECUÇÃO](#), [JUIZADOS ESPECIAIS](#), [OBRIGAÇÃO DE FAZER](#), [PROVA](#))

[AVISO TJ Nº 23, DE 02/07/2008](#)

## ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 47

**9. NAS ACOES DE COBRANCA DE COTAS CONDOMINIAIS, QUANDO HOVER PARCELAS VINCENDAS, O VALOR DA CAUSA CORRESPONDERA AO VALOR DO DEBITO, ACRESCIDO DE UMA ANUIDADE.**

(VER: [AÇÃO DE COBRANÇA](#))

[AVISO TJ Nº 47, DE 19/09/2001](#)