



CONDOMÍNIO

Banco do Conhecimento/ Correlação dos Verbetes Sumulares do TJERJ – STJ – STF e dos Enunciados do PJERJ

SUMULA TJ Nº 384

"A INSTALAÇÃO DE CORTINA DE VIDRO, OU SISTEMA RETRÁTIL DE FECHAMENTO SEM PERFIS DE ALUMÍNIO, OU SEMELHANTE, EM MATERIAL INCOLOR E TRANSPARENTE, EXECUTADA POR PROFISSIONAL DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA - CREA, OU NO CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO DE JANEIRO - CAU/RJ, NÃO CONFIGURA OBRA A DEPENDER DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO, DESDE QUE NÃO IMPLIQUE EM TRANSFORMAÇÃO DA VARANDA EM UM NOVO CÔMODO HABITÁVEL DA UNIDADE."

PESQUISA DE INTEIRO TEOR

SÚMULA TJ Nº 372

"NAS DÍVIDAS RELATIVAS A COTAS CONDOMINIAIS DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA, INCIDE O CONDÔMINO EM MORA A PARTIR DE SEU VENCIMENTO, INDEPENDENTE DA UTILIZAÇÃO DE MEIOS DE COBRANÇA."

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. [0037791-42.2016.8.19.0000](#) - JULGAMENTO EM 20/03/2017- RELATOR: DESEMBARGADORA HELDA LIMA MEIRELES. VOTAÇÃO UNÂNIME.

(VER: [COBRANÇA](#))

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

SÚMULA TJ Nº 347

"A PENHORA DO IMÓVEL, NAS AÇÕES DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS REQUER A CITAÇÃO DAQUELE EM NOME DE QUEM O BEM ESTÁ REGISTRADO."

REFERÊNCIA: INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO Nº. [0065479 81.2013.8.19.0000](#) - JULGAMENTO EM 27/06/2016 - RELATOR: DESEMBARGADOR MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES. VOTAÇÃO POR MAIORIA.

(VER: [CITAÇÃO E/OU INTIMAÇÃO](#), [PENHORA](#))

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

SUMULA TJ Nº 346

"A DESPESA PELO SERVIÇO DE TRANSPORTE COLETIVO PRESTADO A CONDOMÍNIO PODE SER OBJETO DE RATEIO OBRIGATÓRIO ENTRE OS CONDÔMINOS, DESDE QUE APROVADO EM ASSEMBLEIA, NA FORMA DA CONVENÇÃO."

REFERÊNCIA: INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO Nº. 0422486-52.2013.8.19.0001 - JULGAMENTO EM 27/06/2016 - RELATOR: DESEMBARGADOR MILTON FERNANDES DE SOUZA. VOTAÇÃO POR MAIORIA.

(VER: [PRESTAÇÃO DE SERVIÇO](#))

[PESQUISA SELECIONADA](#)

SUMULA TJ Nº 191

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

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 0013662-46.2011.8.19.0000 - JULGAMENTO EM 22/11/2010 - RELATOR: DESEMBARGADORA LEILA MARIANO. VOTAÇÃO UNÂNIME.

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

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

SÚMULA TJ Nº 175

A COBRANÇA DE TARIFA MÍNIMA DE ÁGUA E ESGOTO, MULTIPLICADA PELO NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS (ECONOMIAS) DE UM CONDOMÍNIO, SUJEITA A CONCESSIONÁRIA À DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR COMPROVADAMENTE PAGO.

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 0014109-34.2011.8.19.0000 - JULGAMENTO EM 04/04/2011 - RELATOR: DESEMBARGADOR MAURÍCIO CALDAS LOPES. VOTAÇÃO UNÂNIME.

(VER: [CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO](#), [TARIFA DE ÁGUA](#), [TARIFA DE ESGOTO](#), [TARIFA MÍNIMA](#))

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

SÚMULA TJ Nº 79

VERBETE SUMULAR CANCELADO

Decisão do Órgão Especial, processo administrativo nº. 0032466-23.2015.8.19.0000, sessão realizada em 20/03/2017. (D.J.E. nº 198 – caderno I: segunda-feira, 3 de julho, 2017 pág. 10)

"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.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

Todo conteúdo disponível nesta página é meramente informativo, não substitui em hipótese alguma, a publicação do Diário Oficial.

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.

[PESQUISA DE INTEIRO TEOR](#)

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](#)

SÚMULA STJ Nº 478

NA EXECUÇÃO DE CRÉDITO RELATIVO A COTAS CONDOMINIAIS, ESTE TEM PREFERÊNCIA SOBRE O HIPOTECÁRIO.

(VER: [EXECUÇÃO](#))

[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 SN 12

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](#)

Todo conteúdo disponível nesta página é meramente informativo, não substitui em hipótese alguma, a publicação do Diário Oficial.

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](#)

ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 29

ENUNCIADOS CÍVEIS:

ENUNCIADO 9 - O CONDOMINIO RESIDENCIAL PODERA PROPOR ACAO NO JUIZADO ESPECIAL, NAS HIPOTHESES DO ART. 275, INCISO II, ITEM B, DO CODIGO DE PROCESSO CIVIL.

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

[AVISO TJ Nº 29, DE 13/06/2000](#)

ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 56

ENUNCIADOS CÍVEIS:

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

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

12.7 – CONDOMÍNIO - 12.7.1 - 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 INCOMODO OU RISCO A SEGURANÇA, SOSSEGO E A SAÚDE DOS VIZINHOS.

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

[AVISO TJ Nº 56, DE 11/11/1999](#)

ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 33

ENUNCIADO 6

FICA RATIFICADO O ENUNCIADO Nº 19 DO I ENCONTRO DAS TURMAS RECURSAIS DOS COORDENADORES E JUIZES DE JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS: 'O CONDÔMINO NÃO PODE DEMANDAR NO JUIZADO ESPECIAL A COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS.'

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#), [RECURSO](#))

[AVISO TJ Nº 33, DE 29/06/1999](#)

ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 44

ENUNCIADOS CÍVEIS:

ENUNCIADO 9

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PODERÁ PROPOR AÇÃO NO JUIZADO ESPECIAL NAS HIPÓTESES DO ARTIGO 275, INCISO II, ITEM "B", DO C.P.C.

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

[AVISO TJ Nº 44, DE 26/11/1998](#)

ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 17

ENUNCIADOS CÍVEIS:

ENUNCIADO 19 - O CONDOMÍNIO NÃO PODE DEMANDAR NO JUIZADO ESPECIAL A COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS.

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

ENUNCIADO 28 - 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.

(VER: [JUIZADOS ESPECIAIS](#))

[AVISO TJ Nº 17, DE 16/06/1998](#)

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Diretoria-Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento

Pesquisa elaborada e disponibilizada pelo
Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Para sugestões, elogios e críticas: seesc@tjrj.jus.br