

CONDOMÍNIO

Portal do Conhecimento / Súmulas / Súmulas do TJRJ e Tribunais Superiores

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 DEVOUÇÃO 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](#)

SÚMULA TJ Nº 36

VERBETE SUMULAR CANCELADO, proc. **0061605-49.2017.8.19.0000** Julgamento: 08/04/2019. Unânime. Publicação: 15/04/2019. (DJERJ, nº 147/2019, Caderno II – Judicial, p. 88)

"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

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

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](#)

ENUNCIADO – AVISO TJ Nº 29

ENUNCIADOS CÍVEIS:

ENUNCIADO 9 - O CONDOMINIO RESIDENCIAL PODERA PROPOR Acao NO JUIZADO ESPECIAL, NAS HIPOTEESES 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:

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

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](#))

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