

## CONDOMÍNIO

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

### 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 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.

VERBETE SUMULAR CANCELADO, CONFORME DECISÃO DO ÓRGÃO ESPECIAL NO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. [0032466-23.2015.8.19.0000](#), SESSÃO REALIZADA EM 20/03/2017. RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA. VOTAÇÃO UNÂNIME. (ACÓRDÃO PUBLICADO EM 24/03/2017)

[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

**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

**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

**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.

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.

PESQUISA DE INTEIRO TEOR

**SÚMULA TJ Nº 386**

**"NAS EXECUÇÕES POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITO REFERENTE A COTAS CONDOMINIAIS, ADMITE-SE A INCLUSÃO DAS PRESTAÇÕES QUE SE VENCEREM NO CURSO DO PROCESSO".**

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. [0073466-61.2019.8.19.0000](#) - JULGAMENTO EM 14/09/2020 - RELATOR: DESEMBARGADOR ADRIANO CELSO GUIMARÃES. VOTAÇÃO POR MAIORIA.

[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.

[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.

[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.

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.

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).

[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.

[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.

[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.

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.

[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.'

[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.

[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.

ENUNCIADO 28 - A CONVENÇÃO CONDOMINAL 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.

[AVISO TJ Nº 17, DE 16/06/1998](#)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.

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

Elaborado e disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento da  
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Para sugestões, elogios e críticas: [seesc@tjrj.jus.br](mailto:seesc@tjrj.jus.br)