



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA
Avenida Olinda esq. c/ Avenida PL 3 QD G LT 04, Sala 1003,
décimo andar, PARK LOZANDES, GOIÂNIA - GO
Whatsapp web: 3018-8980



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

Valor: R\$ 100,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Incidentes -> Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas
TURMA DE UNIFORMIZAÇÃO
Usuário: LUCAS SOUZA MARQUES - Data: 06/11/2023 08:40:19

Autos nº: 5096093-52.2023.8.09.0051 - Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas

Recorrente: Condomínio Residencial Jardim Veneza

Recorrido: Presidente Turma Uniformizadora Das Turmas Recursais De Goiás

Relator: Fernando Ribeiro Montefusco

EMENTA: INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. EXEQUIBILIDADE AOS TÍTULOS PROVENIENTES DE CONDOMÍNIO HORIZONTAIS DE LOTES (ASSOCIAÇÕES CIVIS). ENTENDIMENTO UNIFORMIZADO.

Cuida-se de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas interposto por Condomínio Residencial Jardim Veneza, em razão divergência entre as Turmas Recursais sobre exequibilidade aos títulos condominiais provenientes de Condomínios Horizontais de lotes.

A recorrente alega que as 1ª, 2ª e 3ª Turmas Recursais nas decisões prolatadas nos autos n. 5070674-98.2021.8.09.0051 (1ª Turma), n. 5654634-69.2020.8.09.0069 (2ª Turma) e n. 5411212-48.2021.8.09.0051 (3ª Turma), concluíram que a vigência da Lei 13.465/2017 é o marco temporal para possibilitar a execução pelas Associações que gerem os Condomínios Horizontais de débitos condominiais. Por sua vez, a 4ª Turma Recursal aferiu a necessidade de ajuizamento de Ação de Cobrança para posterior execução.

Cientificadas as partes interessadas, notadamente o Ministério Público.

Ofício de resposta do Núcleo de Gerenciamento de Precedentes e Núcleo de ações Coletivas, o qual informa que não consta nos bancos de dados do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça tema com repercussão geral reconhecida ou matéria repetitiva afetada referente à seguinte tese: "Exequibilidade dos títulos condominiais provenientes de Condomínios Horizontais de lotes."

Na movimentação n. 28, consta petição de Marcio Antonio Ribeiro, o qual alega ausência de requisitos para que o título seja válido, mesmo se fosse situação de condomínio edilício (ata de assembleia e previsão em convenção), interpretação restritiva do artigo 784, do Código de Processo Civil. Alega que o tema 492, do STF, admite a equiparação de Associação Civil com Condomínio Edifício unicamente para justificar Ação de Cobrança. Discorre sobre a Lei n. 6766/79, que indica que a natureza de associações é correlata à de atividades de administração de imóveis, e não de condomínio.

O Incidente foi admitido, em sessão colegiada da Turma de Uniformização de Jurisprudência, que ocorreu em 24/04/2023.

Resposta do Núcleo de Gerenciamento de Precedentes e Núcleo de Ações Coletivas, que consta



relação de diligências, tais como Cadastramento no banco de dados do Processo Judicial Digital (PROJUDI) deste tribunal como Tema IRDR 38/TJGO; transmissão ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que forneceu o NUT (Número Único de Temas) 8.09.1.000038; comunicando a todos os magistrados a admissão do referido Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (cópia dos ofícios e recibos de envio juntados); publicação de matéria referente ao tema na página do Tribunal de Justiça, o que, efetivamente, ocorreu em 13/07/2023 e teve como título: "Justiça admite IRDR de insegurança jurídica quanto à cobrança de títulos condominiais de condomínios horizontais de lotes" (movimentação n° 40).

Na movimentação n° 42, ASSOCIAÇÃO NACIONAL DA ADVOCACIA CONDOMINIA pugna pela habilitação como amicus curiae, a qual fora deferida, restringindo-se, todavia, a sua participação até a apresentação de sustentação oral na sessão de julgamento que se realizará no dia 30/10/2023, devendo ser convocado para esse mister.

É O BREVE RELATÓRIO. PASSO AO VOTO.

1. DO DIREITO DISCUTIDO.

Analisa-se a possibilidade ou não de exequibilidade aos títulos condominiais provenientes de Condomínios Horizontais de lotes.

In casu, a parte suscitante indica como causa piloto o processo n. 5540104-77.2018.8.09.0051, pelo qual houve acórdão da 4ª Turma Recursal, de relatoria do dr. Algomiro Carvalho Neto, no sentido de não admitir a legitimidade de associação civil para executar título com natureza condominial. Veja-se:

EMENTA: RECURSO INOMINADO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. TAXAS DE CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DO FEITO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ARTIGO 485, INCISO VI, CPC. SENTENÇA MANTIDA. 1. Trata-se de recurso inominado em face de sentença extintiva do feito executivo, tendo em vista a natureza de associação civil da recorrente. 2. O pressuposto para a admissão de processo executivo para a exigência do crédito em execução é a instituição válida e regular de condomínio, nos termos do artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro e artigo 7º da Lei n.º 4.591/1964, tendo em vista o disposto no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, ao elencar, dentre outros, como título executivo judicial, o crédito de condomínio edilício. 3. Portanto, sendo a recorrente uma associação civil não possui legitimidade ativa para ingressar com processo executivo, mas apenas ação de conhecimento. 4. Outrossim, sendo o ponto principal do debate recursal a legitimidade da recorrente para ingressar com ação executiva, em vez de ação de conhecimento, não há incidência das teses firmadas acerca dos temas 492, oriundo do Supremo Tribunal Federal, e 949 do Superior Tribunal de Justiça, que não tratam da natureza da ação judicial para postular o direito invocado. 5. Assim, é imperativa a manutenção da sentença extintiva. 6. Recurso conhecido e desprovido, para manter a sentença recorrida por estes e seus próprios fundamentos e condenar o recorrente, vencido, ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 55, da Lei n.º 9.099/95. (TJGO, 25/11/2022 19:44:35)

Por outro lado, na movimentação n. 01, foi apresentado os seguintes acórdãos vinculados às 1ª, 2ª e 3ª Turmas Recursais, de decisões colegiadas e monocráticas prolatadas nos autos n. 5070674-98.2021.8.09.0051 (1ª Turma), n. 5654634-69.2020.8.09.0069 (2ª Turma) e n. 5411212-48.2021.8.09.0051 (3ª Turma), que concluíram pela existência e validade dos títulos executivos extrajudiciais provenientes de execução pelas Associações que gerem os Condomínios Horizontais de débitos condominiais. Veja:

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. ARTIGO 784, X, DO CPC. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. BOLETOS DE TAXAS CONDOMINIAIS. TÍTULO EXECUTIVO VÁLIDO. CASSAÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. O recurso é próprio, tempestivo e foi devidamente preparado, razão pela qual dele conheço. 2. Trata-se de Recurso pugnando pela reforma da sentença prolatada pelo Juiz de Direito Dr. Antônio César P. Meneses, que decretou a extinção do processo, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC. 3. Inicialmente, em relação a alegação de



prevenção da 3a Turma Recursal Especiais, entendo que não merece prosperar, pois o § 3o do art. 55 do Código de dispõe que serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente. 4. No caso dos autos, os processos não são conexos, além de que o processo n. transitou em julgado, inclusive encontra-se arquivado, não sendo possível dos Juizados Processo Civil, gerar risco de 5243735-68 já determinar o julgamento em conjunto. Rejeito a alegação. 5. Nos termos do art. 784, X, do CPC, os créditos oriundos de contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que documentalmente comprovados e dotados de certeza, liquidez e exigibilidade, possuem força de título executivo extrajudicial. 6. Verifico que o Magistrado a quo fundamentou na sentença que não se trata de condomínio edilício, apenas mera associação, excluindo a força executiva de eventual crédito de que é titular. 7. Entretanto, a jurisprudência hodierna admita a cobrança de taxa de condomínios ainda que constituído de forma irregular, uma vez que os proprietários utilizam-se dos serviços colocados à sua disposição (iluminação, guarita, portaria...) (TJGO, 2a Câmara Cível, Desembargador Amaral Wilson de Oliveira, Processo n. 5255885-37.2018.8.09.0174, Dje 04/06/2020). 8. Por outro lado, o atual Código de Processo Civil encerra a controvérsia que existia sobre ser a taxa de condomínio exigível por ação executiva ou por ação de cobrança. O art. 784, X prevê expressamente que como título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. Verifico que, no caso em comento, o exequente apresenta os boletos referentes às taxas condominiais mensais emitidos em nome do executado (evento n. 01, arquivo n. 20) com o fito de cumprir os requisitos de liquidez e exigibilidade estabelecidos no art. 783 do CPC. Desta forma, não merece manutenção a conclusão do juiz de base acerca da nulidade do título no qual se baseia a execução. 9. Precedente da 2a Turma Recursal: Processo n. 5324903-82.2018.8.09.0001, Relatora Juíza Rozana Fernandes Camapum, Dje 02/12/2020. 10. Posto isso, provejo recurso interposto, cassando a sentença e determinando o retorno dos autos ao juízo de origem para o regular prosseguimento do feito. 11. Deixo de condenar a parte Recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, em razão do parcial provimento do Recurso. 12. A súmula de julgamento servirá de acórdão, na forma do art. 46, da Lei n. 9.099/1995. (TJGO, 5070674-98.2021.8.09.0051, Relator: Juiz Hamilton Gomes Carneiro, 1a Turma Recursal, DJ 02/08/2022)

EMENTA: RECURSO INOMINADO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LEGITIMIDADE. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TAXAS ASSOCIATIVAS. TÍTULO EXECUTIVO VÁLIDO. SENTENÇA CASSADA. RETORNO À ORIGEM. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 01. Trata-se de Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, na qual, em síntese, discorre a reclamante que os executados, proprietários de imóvel localizado na associação credora, deixaram de pagar taxas associativas vencidas em abril de 2016 a novembro de 2020 (ev. 01), motivo pelo qual se fez necessário o ajuizamento da presente execução. 02. A douta magistrada de origem, antes mesmo que a requerida apresentasse defesa, extinguiu o processo sem resolução de mérito, por entender que a exequente não possui legitimidade ativa para o feito, uma vez que pessoas jurídicas constituídas sob forma de associação não estão inseridas no rol do art. 8o, §1o, da Lei 9.099/95 (ev. 19). 03. Irresignado, o promovente interpôs recurso inominado, requerendo a cassação da sentença singular sob argumento de que a magistrada de origem, antes de proferir decisão sem resolução de mérito, deveria ter oportunizado a parte autora manifestação sobre a matéria (princípio da vedação à decisão surpresa). No mérito, aduz ser condomínio residencial e EPP/Microempresa, motivo pelo qual, a despeitos dos enunciados 9 e 135 do FONAJE e do art. 1.063 do CPC, é parte legítima para figurar o polo ativo da demanda (ev. 27). motivo pelo qual, preenchidos os pressupostos da admissibilidade recursal, dele conheço. Sem contrarrazões. 04. Recurso próprio, adequado, tempestivo e devidamente preparado (ev. 27, arq. 4). 05. O parágrafo primeiro do art. 8o da Lei 9.099/95 restringe a capacidade para ser parte ativa no Juizado às pessoas físicas capazes e aos microempreendedores individuais, microempresas, empresas de pequeno porte, pessoas jurídicas qualificadas como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público e sociedades de crédito ao microempreendedor. Apesar de o condomínio não se enquadrar em nenhuma das hipóteses do parágrafo 1o do art. 8o da Lei 9.099/95 - dado se tratar de ente despersonalizado, com capacidade meramente processual - a jurisprudência do STJ, acertadamente, firmou-se no sentido de reconhecer a legitimidade do condomínio para figurar no polo ativo de ação de cobrança no Juizado Especial. (...) Dessa maneira, sendo nítida a similaridade fática existente

entre a cobrança de cotas condominiais e taxas de manutenção reclamadas por associações de proprietários e/ou moradores de loteamentos fechados, havendo em ambas as hipóteses baixíssima complexidade técnico-probatória, não se vislumbra motivo razoável para impedir – repise-se, em abstrato – que as referidas associações proponham a ação de cobrança no âmbito dos Juizados Especiais (RMS53.602/AL, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe07/06/2018). 06. Desta feita, ante o reconhecimento da legitimidade ativa da requerente, imperioso se torna a cassação da sentença combatida. 07. Não estando o feito apto a julgamento, pois a parte requerida sequer foi citada, volvam-se os autos ao juízo de origem para regular tramitação e instrução do feito. 08. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Sentença cassada. Retorno dos autos à origem para regular tramitação e instrução do feito. Sem custas e honorários advocatícios. 09. Serve a ementa como voto, consoante disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. (TJGO, 5654634-69, Relator: Fernando César Rodrigues Salgado, 2ª Turma Recursal, DJ 06/10/2021)

EMENTA: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXA DE CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO NA ORIGEM POR NULIDADE DO TÍTULO EXEQUENDO. BOLETO DE COBRANÇA COM PREVISÃO EM ESTATUTO SOCIAL DO CONDOMÍNIO. TÍTULO EXECUTIVO VÁLIDO. ARTIGO 784, X, CPC. REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO QUE SE IMPÕE. SENTENÇA DE EXTINÇÃO CASSADA. (DECISÃO MONOCRÁTICA, 5411212-48, 3ª TURMA RECURSAL, DJ 09/11/2022).

2 - CONTEXTO SOBRE CONDOMÍNIO

A tese posta sob análise é a “Exequibilidade (ou não) dos títulos provenientes de Associações civis que cuidam de loteamentos fechados”.

Antes de aprofundar na questão propriamente dita de direito, é crucial elucidar o que se entende por condomínio e as respectivas nuances.

O condomínio surgiu como uma alternativa-reflexa do mercado imobiliário diante do desenvolvimento urbano e do aumento da densidade populacional. A ideia é providenciar, dentre de um mesmo contexto estrutural, uma fusão de propriedades individual e comum.

Pode ser instituído por ato entre vivos e por testamento (artigo 7º da Lei n. 4.591/1964) e sua instituição é o ato que dá origem ao condomínio, mediante registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A constituição (por convenção), por sua vez, é ato subsequente que estabelece as regras de vivência, sanções, assembleias, proporção de quotas e contribuições.

Há certa divergência sobre os caracteres de um condomínio edilício. Por exemplo, o que se entende por condomínio vertical ou horizontal. Será este se a parede que separa as unidades for horizontal. Por outro lado, caso a parede seja para cima, então a edificação será vertical (exemplo: casas geminadas).

Nas lições de Arnaldo Rizzardo, entendimento que se sobressai:

"O condomínio especial corresponde ao condomínio edilício, denominação adotada pelo Código Civil de 2002, mas que já era conhecida e empregada, tendo a palavra “edilício” origem no termo “edil”, usado, desde a antiga Roma, para indicar o ocupante ao cargo de administrador, ou legislador da urbe, e inclusive com o encargo de fiscalizar as construções públicas e particulares. Comum, também, a expressão “condomínio horizontal”, ou “propriedade horizontal”, advinda de Caio Mário da Silva Pereira, autor do projeto que levou à Lei n. 4.591/1964, mas já conhecida em obra de Cunha Gonçalves, em 1956 (Da propriedade horizontal, ou por andares). Outras denominações foram tentadas, como “propriedade em planos horizontais”, “condomínio por andares”, “condomínio em edifícios”, que não conseguiram se impor em nossa tradição jurídica”. (Rizzardo, Arnaldo, 1942- Condomínio edilício e incorporação imobiliária / Arnaldo Rizzardo. – 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, p. 62, 2017).

Paralelo a esses dois tipos de condomínio, aparecem os loteamentos murados, com acesso restrito



e administrados mediante associações civis, os quais, erroneamente, são denominados de "condomínios horizontais".

Carlos Roberto Gonçalves elucida que "Os chamados 'condomínios fechados', que proliferaram em virtude de preocupações com a segurança individual e familiar, não passam de loteamentos fechados, que nenhum vínculo guarda com o condomínio edilício. Trata-se de figura anômala, que não se submete à disciplina do condomínio tradicional, nem do condomínio edilício, tendo acesso ao registro imobiliário somente como modalidade de parcelamento do solo urbano" (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, v. 5. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 385).

Sobre este último perfil habitacional, de loteamento fechado, que paira a celeuma, notadamente sobre a viabilidade de estender para ele a prerrogativa de emissão de título executivo extrajudicial, que é atribuída ao condomínio edilício.

3 - DA VIABILIDADE DE SE ESTENDER ÀS ASSOCIAÇÕES CIVIS DE LOTEAMENTO FECHADO A PRERROGATIVA DE EMISSÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

O Código de Processo Civil, em seu artigo 784, apresenta um rol de títulos executivos extrajudiciais, dentre os quais consta "o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio" (inciso VIII);

O condomínio, por excelência, detém a prerrogativa de cobrar encargos instrumentalizados por título executivo extrajudicial.

Mesmo tendo similitude em finalidade (de preservar ambiente habitacional), a literalidade da regra retro não estende prerrogativas às associações civis em cotejo.

E daí indaga-se: a ausência de previsão expressa neste artigo é suficiente para obstar referida pretensão?

Ora, não.

De fato, vezes significativas, com escopo em interpretação literal, não vislumbram a exequibilidade proveniente de cobrança realizada por associações civis. Por oportuno:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. CONTRIBUIÇÕES INADIMPLIDAS. AUSÊNCIA DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DETERMINAÇÃO DE EMENDA. NÃO ATENDIMENTO. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. O crédito decorrente de contribuições cobradas por condomínio de fato ou irregular não constitui título executivo extrajudicial. 2. O art. 1.358-A, § 2º, inc. I, do Código Civil, seja na vigência da Lei n. 13.465/2017, seja sob a atual redação dada pela MP n. 1.085/2021, tem aplicação restrita ao próprio direito substancial, na parte que regula o condomínio edilício. Interpretação extensiva do art. 784, inc. X, do CPC, ao condomínio de fato, que não se admite. 3. O descumprimento da determinação de emenda à inicial enseja o seu indeferimento e, por conseguinte, a extinção do processo de execução, consoante art. 801, c/c o art. 924, inc. I, do Código de Processo Civil. 4. Recurso conhecido e não provido. (TJDF; APC 07441.07-84.2021.8.07.0001; Ac. 162.4008; Sexta Turma Cível; Relª Desª Soníria Rocha Campos D'Assunção; Julg. 28/09/2022; Publ. PJe 20/10/2022)

EMENTA: RECURSO INOMINADO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. TAXAS DE CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DO FEITO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ARTIGO 485, INCISO VI, CPC. SENTENÇA MANTIDA. 1. Trata-se de recurso inominado em face de sentença extintiva do feito executivo, tendo em vista a natureza de associação civil da recorrente. 2. O pressuposto para a admissão de processo executivo para a exigência do crédito



em execução é a instituição válida e regular de condomínio, nos termos do artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro e artigo 7º da Lei n.º 4.591/1964, tendo em vista o disposto no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, ao elencar, dentre outros, como título executivo judicial, o crédito de condomínio edilício. 3. Portanto, sendo a recorrente uma associação civil não possui legitimidade ativa para ingressar com processo executivo, mas apenas ação de conhecimento. 4. Outrossim, sendo o ponto principal do debate recursal a legitimidade da recorrente para ingressar com ação executiva, em vez de ação de conhecimento, não há incidência das teses firmadas acerca dos temas 492, oriundo do Supremo Tribunal Federal, e 949 do Superior Tribunal de Justiça, que não tratam da natureza da ação judicial para postular o direito invocado. 5. Assim, é imperativa a manutenção da sentença extintiva. 6. Recurso conhecido e desprovido, para manter a sentença recorrida por estes e seus próprios fundamentos e condenar o recorrente, vencido, ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 55, da Lei n.º 9.099/95. (TJGO, processo n. 5540104-77.2018.8.09.0051, 4º Turma Recursal, de relatoria do dr. Algomiro Carvalho Neto, 25/11/2022 19:44:35).

A despeito disso, uma leitura jurídica sistêmica (interpretação extensiva) permite conclusão no sentido de que o conjunto de residências, formado por associações civis, detém similar status aos condomínios e, por isso, pode exigir taxas de manutenção com força de título executivo extrajudicial, conforme motivos que se seguem.

A Lei nº 13.465/2017, que tratou do condomínio de lotes, introduziu o artigo 1.358-A, no Código Civil, o qual estabelece situação de equiparação retrormencionada. Por oportuno:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Existe, ainda, o Decreto-Lei n. 271/1967, que dispõe sobre "loteamento urbano, responsabilidade do Loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências", o qual consta equiparação entre loteamentos e condomínios, nota-se:

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação. (...) § 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

A situação de equiparação também é reverberada por Enunciado proveniente do Fórum Nacional de



Juizados Especiais - FONAJE, que viabilizou a atuação das associações no âmbito dos Juizados Especiais nas hipóteses preservadas aos condomínios edilícios, nota-se: 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.

Por oportuno, a regra mencionada no enunciado retro, proveniente do Código de Processo Civil de 1973: "Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário: (Redação dada pela Lei nº 9.245, de 26.12.1995) II - nas causas, qualquer que seja o valor (Redação dada pela Lei nº 9.245, de 26.12.1995) b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio."

Importante também constar o tema nº 492, do STF (RE 695911), que aferiu a regularidade de cobrança (sem especificar se por ação de cobrança ou por execução de título executivo extrajudicial) realizada por associações àqueles que a ela se vincularam antes da Lei Federal 13.465/2017 e, posteriormente, àqueles que adiram ao ato constitutivo ou o ato constitutivo da obrigação conste do Registro de Imóveis. Admitiu-se, portanto e novamente, a equiparação de Associação Civil com Condomínio Edifício. A propósito:

"É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que I) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (II) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis"

Em arremate, salienta-se o tema nº 882, do Superior Tribunal de Justiça, que analisou "Questão referente à validade da cobrança de taxas de manutenção ou contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo".

Referido enunciado sedimentou entendimento no sentido da possibilidade de cobrança de taxa de cotização por associações civis de loteamentos fechados (em que pese tenha restringido o seu alcance), a exemplo do que acontece com as taxas condominiais. A tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram."

Imperioso trazer à baila o Enunciado nº 100 da I Jornada de Direito Processual Civil do Conselho da Justiça Federal-CJF, dispõe que: "Interpreta-se a expressão condomínio edifício do art. 784, X, do CPC de forma a compreender tanto os condomínios verticais, quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil". Recurso conhecido e provido. (TJMS; AC 0807149-11.2017.8.12.0001; Rel. Des. Alexandre Raslan; DJMS 26/10/2022; Pág. 146)

Desse modo, tanto pela via legal (Art. 1.358-A, Código Civil; Decreto-Lei n. 271/1967), por enunciado (FONAJE - 09) ou por entendimento sedimentado por teses do STF (tema n. 492) e do STJ (tema 882), extrai-se equiparação entre os institutos do condomínio edifício e da associação civil criada para manejo de loteamento fechado.

Uma consequência desta equiparação, porquanto, é a viabilidade de cobrança e emissão de título executivo extrajudicial pela associação civil.

Diante do exposto, concluídas todas as considerações relevantes, sem necessidade de outras, tem-se que o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) interposto pela Reclamada merece acolhida.

4 - TESE FIXADA

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS provido, para fixar a seguinte tese



jurídica: "As Associações civis que cuidam de loteamentos fechados possuem legitimidade ativa para ingressar com processo executivo, de títulos extrajudiciais, nos moldes do artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil".

Por conseguinte, determina-se a remessa deste voto/acórdão a todos os componentes deste Tribunal de Justiça e a inserção da tese jurídica ora definida para alimentação do cadastro nacional de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, nos termos dos artigos 979 e 982, ambos do Código de Processo Civil.

Deverá, ainda, a Secretaria da Turma de Uniformização certificar o julgamento deste incidente em cada um dos recursos referentes à matéria e que estejam com andamento suspenso em razão da determinação contida no acórdão que admitiu o processamento do presente IRDR, fazendo, em seguida, conclusão aos respectivos relatores.

Comunique-se, ainda, ao Conselho Nacional de Justiça acerca do julgamento deste Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva, consoante previsão do art. 979 do Código de Processo Civil.

Sem condenação em custas e honorários sucumbenciais (art. 976, §5º, CPC).

5 - JULGAMENTO DA CAUSA PILOTO

Nos autos de processo nº 5540104-77.2018.8.09.0051 a parte reclamante almeja executar título extrajudicial proveniente de Contabilidade de manutenção de Loteamento Fechado, de imóvel de propriedade da parte reclamada, Rozelaine Gonçalves dos Santos.

O magistrado de origem, Fernando Moreira Gonçalves, atestou que o documento que fundamenta a execução não constitui título executivo extrajudicial. Por conseguinte, alvitrou a inadequação da via eleita, com a ausência de interesse processual, e decretou a extinção do processo, com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC.

Interposto Recurso Inominado (movimentação nº 175), o entendimento fora mantido pela 4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, com relatoria de Algomiro Carvalho Neto. E, em face deste julgamento, a parte exequente interpõe Pedido de Uniformização de Interpretação de Lei-PUIL, o qual fora distribuído para a magistrada Stefane Fiuza Cançado Machado, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais (juíza 4).

Na oportunidade, também, propõe Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas-IRDR (5096093-52).

Pois bem.

O Regimento Interno das Turmas Recursais do Estado de Goiás (Res.225/2023) preconiza que:

Art. 34. O relator continuará vinculado ao processo até decisão final, não podendo restituir os autos à secretaria, salvo em casos de remoção, promoção, aposentadoria ou licença por prazo superior a trinta (30) dias. (...) § 3º A prevenção, se não for reconhecida de ofício, poderá ser arguida por qualquer das partes ou pelo Ministério Público. § 4º Aplica-se supletivamente as normas estabelecidas no Regimento Interno do Tribunal de Justiça para decidir as questões pertinentes à distribuição dos feitos no âmbito das Turmas do Sistema dos Juizados Especiais do Estado de Goiás.

Por sua vez, o Regimento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás dispõe:

Art. 42. A distribuição obedecerá às seguintes normas: (...) II - a distribuição de ação originária torna prevento o órgão e o desembargador para os incidentes ou ações conexas, observando as competências do Órgão Especial, Conselho Superior da Magistratura, Seções e das Câmaras.



Ora, pelo exposto, neste ato, avoca-se a competência para o processamento e julgamento do Pedido de Uniformização de Interpretação de Lei-PUIL, consignado nos autos nº 5540104-77.2018.8.09.0051, o qual fora distribuído para a magistrada Stefane Fiuza Cançado Machado, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais.

Em momento oportuno, mediante anuência de mencionada magistrada, pormenorizar-se-á referido recurso.

Partindo da tese jurídica fixada neste incidente, passa-se ao julgamento da causa-piloto, nº 5540104-77.2018.8.09.0051, nos moldes do que preconiza o artigo 978, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Aliás:

“Art. 978. O julgamento do incidente caberá ao órgão indicado pelo regimento interno dentre aqueles responsáveis pela uniformização de jurisprudência do tribunal. Parágrafo único. O órgão colegiado incumbido de julgar o incidente e de fixar a tese jurídica julgará igualmente o recurso, a remessa necessária ou o processo de competência originária de onde se originou o incidente.”

Diante da tese desenvolvida, tem-se que o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas-IRDR interposto pela Reclamada merece acolhida, para cassar o acórdão de julgamento de recurso inominado (movimentação nº212, autos nº 5540104-77), que alvitrou ilegitimidade ativa.

No mérito, julga-se procedente o pleito inicial, permitindo, em favor do exequente, a execução de título extrajudicial proveniente de Contabilidade de manutenção de Loteamento Fechado, de imóvel de propriedade da parte reclamada, Rozelaine Gonçalves dos Santos.

6. DISPOSITIVO

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas admitido e provido pelo colegiado, para unificar entendimento no sentido de que “as Associações civis que cuidam de loteamentos fechados possuem legitimidade ativa para ingressar com processo executivo, de títulos extrajudiciais, nos moldes do artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil”.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que as partes as acima relacionadas, acorda a Turma de Uniformização de Interpretação, por unanimidade de votos de seus membros que abaixo assinam, julgar o INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS, fixando tese jurídica. Votaram, além do Relator, os Juízes de Direito em seguida nominados.

O Desembargador Marcus da Costa Ferreira presidiu o julgamento.

Dr Fernando Ribeiro Montefusco

Relator

Drª Rozana Fernandes Camapum

Vogal

Dr Oscar de Oliveira Sá Neto



Vogal

Dr Fernando César Rodrigues Salgado

Vogal

Dr Elcio Vicente Da Silva

Vogal

Dr Fernando Moreira Gonçalves

Vogal

Dr Héber Carlos de Oliveira

Vogal

Dr Claudiney Alves de Melo

Vogal

Dr Felipe Vaz de Queiroz

Vogal

Dr Pedro Silva Correa

Vogal

Dr Roberto Neiva Borges

Vogal

Dr Wagner Gomes da Costa

Vogal

Dr Matheus Milhomem de Sousa

Vogal

Dr Alano Cardoso de Castro

Vogal

Dr Luis Flávio Cunha Navarro

Vogal

Dr Rozemberg Vilela da Fonseca

Vogal

EDCCR

