



# **FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO**

**CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO LATO SENSU**

**DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA**

**VITOR RAMOS COSTA DÓREA**

**DA (IM)POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E  
MISTOS PROPorem AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITO  
CONDOMINIAL PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS  
CÍVEIS DO ESTADO DA BAHIA**

Salvador

2017

**VITOR RAMOS COSTA DÓREA**

**DA (IM)POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E  
MISTOS PROPOREM AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITO  
CONDOMINIAL PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS  
CÍVEIS DO ESTADO DA BAHIA**

Monografia apresentada à Faculdade Baiana de  
Direito e Gestão como requisito para obtenção de  
grau de Especialista em Direito e Gestão  
Imobiliária.

Salvador

2017

**TERMO DE APROVAÇÃO**

**VITOR RAMOS COSTA DÓREA**

**DA (IM)POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E  
MISTOS PROPOREM AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITO  
CONDOMINIAL PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS  
CÍVEIS DO ESTADO DA BAHIA**

Monografia aprovada como requisito para obtenção do grau de Especialista em Direito e  
Gestão Imobiliária pela seguinte banca examinadora:

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Salvador, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2017

À

minha namorada Luciana, por  
representar a forma intensa de  
cumplicidade.

*“Escrever é arte do pensamento transformado em símbolos de linguagem. Pensar, para o fim de escrever, implica reflexão, concatenação e coerência. Escrever sobre o que é fácil, inútil. Refletir sobre o que incomoda, desafiador. Escrever para simplesmente concordar, tedioso. Discordar sem justificar, leviano. Remexer o comodismo da maioria tic-tac, que, tal como as horas do relógio, se repete dia após dia, é a mais instigante missão do escritor. Ouso pensar, logo escrevo.”.*

(Guilherme de Souza Nucci)

## RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo discutir, analisar e propor uma solução a disparidade cometida pelo Poder Judiciário do Estado da Bahia ao estabelecer tratamentos diferenciados para casos idênticos, quais sejam, a (i) legitimidade ativa dos condomínios edilícios residenciais, comerciais e mistos no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais. São idênticos, pois, os tipos condominiais, apesar de destinarem às suas unidades autônomas finalidades diferentes, na prática, em nada divergem, haja vista não existir, a exemplo, uma arrecadação maior dos condomínios comerciais e mistos quando comparados com os condomínios residenciais. Esse tratamento desigual é evidenciado na medida em que os magistrados baianos entendem pela possibilidade do condomínio residencial propor ação de cobrança nos Juizados Especiais Cíveis, enquanto que compreendem pela ilegitimidade ativa dos condomínios comerciais e mistos (unidades residenciais e comerciais). Entretanto, apesar desse entendimento acerca dos tipos condominiais prevalecer pacificamente nos Juizados Especiais Cíveis baianos, não há justificativa plausível para tal diferenciação, tampouco argumentação consistente para vedar o ajuizamento de ações de cobrança pelos condomínios comerciais e mistos nos Juizados Especiais, pautando-se somente em interpretação equivocada sobre as normas jurídicas que disciplinam a questão. Desta forma, o trato legal diferenciado a estes casos gera um desrespeito aos princípios constitucionais basilares do Estado Democrático de Direito, que são os princípios da isonomia e da proporcionalidade, onde, a sua violação deverá ser prontamente corrigida, a fim de prever igual tratamento aos condomínios edilícios residenciais, comerciais e mistos, de modo a garantir o devido acesso à justiça.

Palavras-chave: Direito Processual Civil; Juizados Especiais Cíveis; Legitimidade Ativa, Acesso à Justiça; Direito Imobiliário; Direito Condominial; Condomínio Edilício; Tipos Condominiais; Princípio da Isonomia; Princípio da Proporcionalidade.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AgRg	Agravo Regimental
ARE	Agravo em Recurso Extraordinário
Art.	Artigo
CC/02	Código Civil
CPC/1973	Código de Processo Civil de 1973
CPC/2015	Código de Processo Civil de 2015
CF/88	Constituição Federal de 1988
DES.	Desembargador
DF	Distrito Federal
DJU	Diário de Justiça da União
EDcl	Embargos de Declaração
FONAJE	Fórum Nacional de Juízes Estaduais
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
Min.	Ministro
n.	Número
p.	página
TJ	Tribunal de Justiça
TJDFT	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios
TJBA	Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
TJPR	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Rel.	Relator
REsp	Recurso Especial
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	10
<b>2 DO ACESSO À JUSTIÇA E A CRIAÇÃO DOS JUIZADOS ESPECIAIS</b>	13
2.1 BREVE HISTÓRICO DOS JUIZADOS ESPECIAIS	13
2.2 DOS PRINCÍPIOS PROCESSUAIS NOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS	16
<b>2.2.1 Do Princípio da Oralidade</b>	17
<b>2.2.2 Dos Princípios da Simplicidade, da Informalidade, da Economia Processual e da Celeridade</b>	19
<b>2.2.3 Do Princípio da Autocomposição</b>	20
2.3 DA COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS	22
2.4 DA LEGITIMIDADE ATIVA PARA PROPOR AÇÃO PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS	27
<b>3 DO CONDOMÍNIO GERAL AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO</b>	33
3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS E NATUREZA DO CONDOMÍNIO	34
3.2 DAS MODALIDADES DE CONDOMÍNIO	36
3.3 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DENOMINAÇÃO, CONSTITUIÇÃO, INSTITUIÇÃO E MODALIDADES	37
<b>3.3.1 Dos direitos e deveres dos condôminos</b>	39
<b>3.3.2 Da convenção condominial e do regimento interno</b>	44
<b>3.3.3 Da contribuição condominial e da responsabilidade pelo pagamento</b>	49
<b>4 DA (IM)POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E MISTOS PROPOREM AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS DO ESTADO DA BAHIA</b>	53
4.1 FINALIDADE DA NORMA: ANÁLISE POLÍTICO-PROCESSUAL E CÍVEL DO PROBLEMA	54
4.2 VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE	61
4.3 VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA	66
<b>5 CONCLUSÃO</b>	72
<b>REFERÊNCIAS</b>	75

## 1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem o intuito de debater acerca de um tema polêmico no âmbito do Direito Imobiliário Condominial e do Direito Processual Civil, qual seja, a possibilidade dos condomínios edilícios, comerciais e mistos proporem ações de cobrança de contribuições condominiais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, mais especificamente no Estado da Bahia.

Para que fosse possível compreender melhor toda a celeuma perpetrada acerca do tema, foi necessária uma breve narrativa acerca dos Juizados Especiais e do acesso à justiça no ordenamento brasileiro, sendo abordados temas como a criação, função, competência, legitimidade e base principiológica destes.

O microssistema dos Juizados Especiais, previsto constitucionalmente, foi criado pelo legislador com a finalidade de oferecer à sociedade uma atuação jurídica segura, desburocratizada e rápida, para ser possível solucionar os conflitos cotidianos e de baixa complexidade.

Dessa forma, pode-se dizer que a concretização dessa justiça especializada é garantia de um efetivo acesso à justiça, compreendido, por sua vez, através de uma decente prestação jurisdicional estatal.

Assim, os Juizados Especiais tornaram-se para o cidadão um estímulo para solucionarem seus conflitos na justiça, evitando as arbitrariedades da vingança privada e, ao mesmo tempo, garantido a devida proteção e/ou reparação aos seus direitos.

Ainda, os Juizados Especiais, para cumprirem com a sua finalidade, possuem diversos critérios (entendidos majoritariamente como verdadeiros princípios processuais) para norteá-los, quais sejam, os princípios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual, celeridade e da autocomposição.

Esses princípios, além de obrigatoriamente necessitarem estar em sintonia com os demais princípios processuais fundamentais, influenciam toda a estrutura dos Juizados Especiais, determinando, a exemplo, a competência destes e a legitimidade ativa para propor ações perante estes.

No tocante à legitimidade ativa, apesar de existirem posicionamentos divergentes, além das Pessoas Físicas e Microempresas, são permitidos, no polo ativo dos processos em trâmite nos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia, os Microempreendedores Individuais, as Empresas de Pequeno Porte, as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, as Sociedades de Crédito ao Microempreendedor, o Espólio e o Condomínio.

Entretanto, como bem debatido no presente trabalho, o Poder Judiciário baiano criou, através de suas decisões, distinções com relação à (i) legitimidade ativa dos tipos de Condomínio Edilício (condomínios residenciais, comerciais e mistos) na esfera dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais.

Para embasar o posicionamento acerca da inconstitucionalidade e ilegalidade da jurisprudência baiana quanto ao tema, foi necessário tratar no segundo capítulo sobre os Juizados Especiais e no terceiro capítulo sobre a figura do Condomínio Edilício.

A importância de abordar as generalidades dos Juizados Especiais Cíveis e do Condomínio Edilício nos capítulos supracitados é demonstrada no quarto capítulo, que, por seu turno, tratou sobre a necessidade de corrigir o posicionamento do Judiciário baiano para, ou permitir que todos os tipos condominiais possam ajuizar demandas no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais, como é feito em alguns estados ou, a exemplo de outros estados, impossibilitem todos os tipos condominiais.

Essa diferenciação ocorre sem qualquer justificativa plausível, apenas interpretando as normas jurídicas existentes acerca da possibilidade de o condomínio demandar ações de cobrança nos Juizados Especiais Cíveis, uma vez que nenhuma decisão adentra o mérito da questão, ou seja, em nenhum momento explicam o porquê de o condomínio residencial possuir legitimidade ativa para ajuizar ações de cobrança nos Juizados e os condomínios comerciais e mistos não.

Desse modo, a presente pesquisa pretende demonstrar que a desigualdade no trato legal entre os tipos condominiais acabou por gerar violação aos princípios constitucionais da isonomia e da proporcionalidade, tendo em vista que praticamente não há diferenciação entre estes, a não ser pela destinação das unidades autônomas.

Assim, salienta-se que a desigualdade perpetrada entre esses tipos condominiais possui consequências para além do âmbito jurídico, impactando sobre o aspecto social, ao estabelecer uma vedação ao acesso à justiça sem nenhuma motivação aceitável.

Diante dessa polêmica presente na seara condominial e processual-cível, há a necessidade de uma atuação estatal para que seja possível corrigir essa situação e que não vigore a perpetuação dessa desigualdade acalentada jurisprudencialmente e, assim, alcançando a coerência de tratamento dessas normas perante dispositivos constitucionais.

## 2. DO ACESSO À JUSTIÇA E A CRIAÇÃO DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Como é cediço, o acesso à justiça se encontra prestigiado na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, mais especificamente em seu artigo 5º, inciso XXXV, ao estabelecer que "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito".

Assim, no intuito de haver uma concreta proteção dos direitos que, hodiernamente, são identificados e introduzidos nas legislações atuais, faz-se necessário garantir um efetivo acesso à justiça, possibilitando, às pessoas, a obtenção de digna prestação jurisdicional estatal.

Em suma, nos dizeres de Mauro Capelletti (1988, p. 12): "O acesso justiça pode, portanto, se encarado como o requisito fundamental – o mais básico dos direitos humanos – de um sistema jurídico moderno e igualitário que pretenda garantir, e não apenas proclamar os direitos de todos."

Dito isto, o legislador, ao criar a Lei Federal n. 9.099/1995, que dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais, inseriu, no mundo jurídico, um microsistema especializado, com a finalidade de propor à sociedade uma efetiva, segura e rápida atuação jurídica, visando dirimir os conflitos mais corriqueiros e de baixa complexidade.

Por fim, cumpre informar que não se pretende no presente trabalho analisar por completo a Lei Federal 9.099/95, mas somente tecer uma análise relativa a alguns pontos dos Juizados Especiais Cíveis, que serão abordados a seguir.

### 2.1 BREVE HISTÓRICO DOS JUIZADOS ESPECIAIS

Como dito alhures, a Lei Federal n. 9.099/1995 criou um sistema processual próprio, distinto do quanto preceituado pelos códigos processuais. Desse modo foram criados os Juizados Especiais, com a cristalina finalidade de ampliar o acesso à justiça.

Assim, percebe-se que o procedimento dos Juizados Especiais possui a importante tarefa de levar à apreciação do Poder Judiciário, conflitos que, em razão de sua simplicidade e/ou pequeno valor, dificilmente seriam deduzidos em Juízo, haja vista a complexidade do sistema processual comum.

Historicamente, a criação do movimento que originou os Juizados Especiais decorre da explosão demográfica vivenciada, principalmente, após a Segunda Guerra Mundial, aumentando, de forma significativa, as relações jurídicas – em volume e em complexidade – e, conseqüentemente, o número de litígios. Entretanto, o Poder Judiciário brasileiro não evoluiu na mesma velocidade, acarretando, na década de setenta, os primeiros sinais de uma crise institucional. (SODRÉ, 2005, p. 01).

Na década de oitenta, o colapso do sistema judiciário era explícito, principalmente nas Justiças Estaduais, demonstrado, dentre outros fatores, pela lenta marcha processual e pelo alto custo para manter uma demanda (seja pelas partes ou pelo Estado), praticamente afugentando a população do Judiciário, principalmente os de classes sociais mais inferiores. (SODRÉ, 2005, p. 01).

Não muito diferente do trâmite dos processos atuais – diga-se de passagem –, o momento jurídico da década de oitenta se subsume perfeitamente ao quanto dito pelo ilustre jurista Ruy Barbosa (2003, p. 43): "justiça tardia não é justiça, senão injustiça qualificada e manifesta. Porque a dilação ilegal nas mãos do julgador contraria o direito escrito das partes e, assim, as lesa no seu patrimônio, honra e liberdade".

Com efeito, esse acontecimento foi perfeitamente denominado por Kazuo Watanabe (1984, p. 01) de "Litigiosidade Contida" e, nesse momento histórico, foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro, através da Lei Federal n. 7.244 de novembro de 1984, os Juizados de Pequenas Causas, na tentativa de combater este fenômeno.

Essa legislação supracitada trouxe à baila uma proposta superior ao de somente uma nova instituição no contexto do Poder Judiciário. Tornou-se o marco legislativo inicial de um movimento revolucionário, audacioso e, ao mesmo tempo, consciente, visando rever os antigos conceitos do direito processual e mudar práticas incompatíveis com a moderna concepção democrática do exercício do poder através da jurisdição. (DINAMARCO, 1986, p. 01).

Cumprir registrar que a Lei Federal 7.244/1984 não implantou os Juizados de Pequenas Causas, mas somente autorizou os entes federados a criá-los, observando sua necessidade e conveniência<sup>1</sup>.

Desse modo, através dos legisladores estaduais, em meados da década de oitenta, foram surgindo os primeiros Juizados Especiais de Pequenas Causas. Estes tiveram por modelo a Small Claims Court de Nova Iorque e a experiência brasileira dos Conselhos de Conciliação e Arbitragem no Estado do Rio Grande do Sul e dos Juizados Informais de Conciliação do Estado de São Paulo. (SILVA JUNIOR, 2010, p. 2).

Devido ao grande sucesso dos Juizados Especiais de Pequenas Causas, em 1988, o Constituinte instituiu a competência concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal, através do inciso I, do artigo 98 da Carta Magna. Veja-se:

Art. 98. A União, no Distrito Federal e nos Territórios, e os Estados criarão:  
I - juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumariíssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau;

Dessa forma, apesar da guarida constitucional do espírito dos Juizados Especiais de Pequenas Causas, a Constituição Federal, diferentemente do caráter facultativo da criação destes, determinado pela Lei Federal n. 7.244/1984, ao utilizar o verbo "criarão", tornou a criação destes obrigatória.

Apesar de sua obrigatoriedade, essa nova norma somente foi regulamentada quase sete anos depois, mediante a edição da Lei Federal n. 9.099/1995, que dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais, revogando expressamente, através de seu artigo 97<sup>2</sup>, a Lei Federal n. 7.244/1984.

Entretanto, se de um lado a criação obrigatória dos Juizados diminuiu a Litigiosidade Contida, por outro, aumentou a litigiosidade exacerbada, tendo em vista que possibilitou o acesso ao Judiciário de demandas de ínfimo potencial, as chamadas

---

<sup>1</sup> Art. 1º - Os Juizados Especiais de Pequenas Causas, órgãos da Justiça ordinária, poderão ser criados nos Estados, no Distrito Federal e nos Territórios, para processo e julgamento, por opção do autor, das causas de reduzido valor econômico.

<sup>2</sup> Art. 97. Ficam revogadas a Lei nº 4.611, de 02 de abril de 1965 e a Lei nº 7.244, de 7 de novembro de 1984.

bagatelas jurídicas, motivadas pela gratuidade integral do processo em primeiro grau de jurisdição, possibilitando verdadeiras aventuras jurídicas. (CÂMARA, 2012, p. 5).

Destarte, o fenômeno inverso da litigiosidade exacerbada, além de gerar um significativo aumento de custos em vão, desvirtua a real finalidade dos Juizados Especiais, evidenciando um desequilíbrio, causado pela população, no momento que se retiraram as barreiras da burocracia jurídica e ampliaram o acesso à justiça.

Com efeito, percebe-se que até os dias atuais o nome "Pequenas Causas" é muito presente no vocabulário da população, confundindo os Juizados Especiais atuais com estes e, ainda, demonstrando a grande importância que tiveram na época. Inclusive, cumpre salientar o quanto asseverado pela Min. Nancy Andrighi (1996, p. 23): "com tal denominação o cidadão foi estimulado a exercer a cidadania, no sentido de buscar a justiça para resolver seus conflitos, não a exercendo pelas suas próprias mãos, nem se mantendo omissos quanto a seus direitos".

## 2.2 DOS PRINCÍPIOS PROCESSUAIS NOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

O artigo 2º da Lei Federal n. 9.099/95 possui a seguinte redação: "O processo orientar-se-á pelos critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a transação.". (BRASIL, 1995).

Da leitura do artigo acima, percebe-se que o legislador enumerou e se referiu a "critérios" orientadores do microssistema processual dos Juizados Especiais. Entretanto, a maior parte da doutrina entende que apesar dessa escolha, em verdade, esses "critérios" devem ser entendidos como princípios processuais.

A título de divergência, a doutrinadora Maria do Carmo Honório (2007, p. 15) entende que "os critérios que presidem o processo no sistema do Juizado Especial são desdobramentos dos princípios já consagrados no processo civil tradicional, aos quais se subordinam, estando em nível inferior, pois seria inconcebível que por força da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade, que se destinam a um melhor desempenho processual, se pudesse desprezar preceitos

fundamentais como o do contraditório e da ampla defesa, do devido processo legal, da fundamentação das decisões".

Respeitando-se a posição contrária, mas já se filiando ao posicionamento da maioria, esses critérios serão tratados neste trabalho como verdadeiros princípios.

Com efeito, esses princípios podem ser divididos em duas espécies, quais sejam, informativos e gerais. Os princípios informativos configuram-se pela parte processual ideológica, possuindo por finalidade a pacificação social, através da influência jurídica, econômica e social, transcendendo ao simples significado da norma, visando nortear o processo pelo seu fim maior. (FIGUEIRA JÚNIOR, 1992, p. 41).

Outrossim, levando-se em consideração que esses princípios informadores predicam uma melhoria do mecanismo processual, pode-se destacar quatro regras como norteadoras: 1) Princípio lógico: seleção dos meios mais eficazes e rápidos de procurar e descobrir a verdade para evitar erro; 2) Princípio jurídico: igualdade com o mínimo de sacrifício individual de liberdade; 3) Princípio político: máximo de garantia social, com o mínimo de sacrifício individual da liberdade; 4) Princípio econômico: processo acessível a todos, com vistas ao seu custo e à sua duração. (CINTRA *et al*, 2010, p. 42-43).

Já os princípios gerais do processo são aqueles previstos na Constituição Federal e/ou na legislação infraconstitucional, seja de maneira implícita ou explícita, e que orientam a atividade das partes, do juiz, do Ministério Público, dos auxiliares da justiça, da ação, do processo e do procedimento. Estes princípios gerais, também conhecidos como fundamentais, emergem de um ordenamento jurídico positivo. (CINTRA *et al*, 2010, p. 42-43).

Dessa forma, de suma importância destacar que os princípios destacados na Lei de Juizados devem sempre estar em sintonia com os princípios processuais fundamentais, como, por exemplo, o contraditório, a ampla defesa, igualdade entre as partes, segurança jurídica, dentre outros, pois esses possuem ampla e irrestrita aplicabilidade em todos os sistemas jurídicos.

### **2.2.1 Do Princípio da Oralidade**

Com a necessidade latente de desburocratizar o processo civil atual, percebe-se, numa análise perfunctória, que a oralidade tornou-se uma tendência em propagação.

De modo algum isso significa que, com a tendência da oralidade, os atos processuais não serão documentados ou registrados, mas somente que haverá uma mitigação na escrita, ou seja, utilizando-se desta somente quando necessário, para que se possa efetivar os demais princípios norteadores dos Juizados Especiais.

Assim, pode-se afirmar que o procedimento oral e o escrito se completam e, inclusive, quando o legislador se refere a um ou a outro, não quer insinuar a exclusão do procedimento diverso, mas somente a prevalência do tipo de procedimento citado ao praticar determinado ato processual em juízo. (CRETELLA JÚNIOR, 1992, p. 3.046)

Como exemplos da aplicação da oralidade no microssistema dos Juizados Especiais Cíveis, tem-se o pedido inicial, o mandato verbal, contestação oral, previstos respectivamente no art. 14<sup>3</sup>; art. 9º, § 3º<sup>4</sup>; e art. 30<sup>5</sup> da Lei Federal n. 9.099/95.

Nos dizeres do Ministro Luis Felipe Salomão (2009, p. 25-26):

A oralidade é princípio informativo do procedimento, em que há prevalência da palavra "falada". É a concentração, quanto possível, da discussão oral da causa em audiência, evitando-se, com isso, a realização sequencial de atos processuais. Pressupõe a identidade física do juiz, pois aquele que realizou a audiência onde foi praticamente debatida toda a causa deve também julgá-la.

Decorre da adoção do princípio da oralidade, também, a irrecorribilidade das decisões interlocutórias, facilitando o bom desenvolvimento do processo. Por isso, descabe o recurso de agravo, retido ou de instrumento.

Ou seja, em decorrência do princípio da oralidade, surgem outros princípios, chamados de complementares ou conexos, quais sejam, princípio do imediatismo, da concentração, da imutabilidade do juiz e da irrecorribilidade das decisões. (CHIOVENDA, 1942, p. 91).

O princípio do imediatismo, imediação ou imediatidade configura-se pelo qual o juiz ou o colegiado deve participar da produção das provas, obtendo-as através de

---

<sup>3</sup> Art. 14. O processo instaurar-se-á com a apresentação do pedido, escrito ou oral, à Secretaria do Juizado.

<sup>4</sup> Art. 9º (...)  
(...)

§ 3º O mandato ao advogado poderá ser verbal, salvo quanto aos poderes especiais.

<sup>5</sup> Art. 30. A contestação, que será oral ou escrita, conterà toda matéria de defesa, exceto arguição de suspeição ou impedimento do Juiz, que se processará na forma da legislação em vigor.

contato imediato com as partes, dialogando com estes e seus procuradores, propondo e tentando, sempre que possível, a conciliação. O princípio da concentração pressupõe a reunião de todos os atos processuais possíveis em audiência; o princípio da imutabilidade do juiz dispõe acerca da imprescindibilidade do juiz natural acompanhar até o final as demandas, ressalvando as exceções legais; e, por fim, o princípio da irrecorribilidade das decisões interlocutórias visa evitar a paralisação desnecessária da lide, para que haja bom e célere andamento processual. (TOURINHO NETO; FIGUEIRA JÚNIOR, 2010, p. 74-75).

Para que se possa alcançar os resultados propostos pelo microssistema dos Juizados Especiais Cíveis, o ideal seria, em que pese a sua incoerência, que a oralidade se sobreponha, na grande maioria das vezes, ao procedimento escrito, pois seguramente isto tornaria a parte mais próxima do Judiciário que, por sua vez, demonstra-se essencial para que outros postulados, a exemplo da busca pela autocomposição, fossem realmente efetivados.

### **2.2.2 Dos Princípios da Simplicidade, da Informalidade, da Economia Processual e da Celeridade**

Em decorrência dos Princípios da Simplicidade e da Informalidade é que se almeja um microssistema dos Juizados Especiais totalmente desburocratizado, mitigando a formalidade exacerbada dos atos processuais.

Logicamente que a forma não deixará de existir, pois esta é inerente a todo ato jurídico, seja este solene ou não. Deve-se enfrentar a forma apenas como um instrumento para alcançar o resultado de um ato jurídico, ou seja, atingindo-se este ato de forma lícita, mesmo que se utilizando de forma diversa da determinada em lei, deve o considerar válido, em respeito aos princípios da simplicidade e da informalidade. (CÂMARA, 2012, p. 15).

Dito isto, há de se ressaltar que a Lei Federal n. 9.099/95, através do seu artigo 13, ratifica a ideia desses princípios ao declarar que "Os atos processuais serão válidos sempre que preencherem as finalidades para as quais forem realizados, atendidos os critérios indicados no art. 2º desta Lei."

Assim, percebe-se a aplicabilidade do Princípio da Instrumentalidade no microsistema dos Juizados Especiais. Contudo, há limites na utilização da liberdade das formas processuais pelo julgador, quais sejam, os direitos processuais constitucionalmente garantidos às partes, a exemplo do contraditório, igualdade entre as partes, devido processo legal, legalidade e acesso à justiça. (SILVA JUNIOR, 2010, p. 09).

Por uma breve leitura da Lei dos Juizados Especiais, percebe-se que a todo o momento o legislador efetivou a aplicação dos Princípios da Simplicidade e da Informalidade. São claramente percebidos quando é permitido a prática de atos processuais em outras comarcas por qualquer meio idôneo de comunicação; a permissão legal de substituir acórdão por súmula quando a sentença for confirmada por seus próprios fundamentos, entre outros dispositivos.

Então, até para que se possa atingir a finalidade dos Juizados Especiais, deve-se abandonar o formalismo processual exacerbado, objetivando sempre a simplicidade e, assim, prestar um serviço jurisdicional de grande acessibilidade à sociedade.

O Princípio da Economia Processual, por sua vez, se concretiza pela mínima atividade processual para se obter o maior resultado possível. Ou seja, visa aproveitar o máximo dos atos processuais.

Já o Princípio da Celeridade se efetiva através de uma rápida solução de conflitos, mas sem comprometer a qualidade e segurança dos julgamentos.

Diversos são os exemplos da aplicação desses princípios nos dispositivos da Lei 9.099/95, podendo destacar a dispensa de relatório nas sentenças, a irrecorribilidade das decisões interlocutórias, a possibilidade do pedido contraposto, inadmissão de qualquer forma de intervenção de terceiros e de assistência, dentre outras coisas.

Por fim, os princípios suprarreferenciados decorrem, em verdade, do artigo 98, inciso I, da Constituição Federal, que determina a observância do procedimento sumaríssimo aos Juizados Especiais.

### **2.2.3 Do Princípio da Autocomposição**

O sistema dos Juizados Especiais possui como principal finalidade, como dito alhures, a solução de conflitos, principalmente por intermédio da conciliação entre as partes, sendo, inclusive, mais importante o ato conciliatório do que o próprio julgamento.

A principal forma de restabelecer a paz social e, ainda, de obtenção de maturidade da sociedade jurisdicionada é através da conciliação, sendo este o modo mais antigo e pacífico de resolução de conflitos de interesse. Frise-se que a conciliação não deve ser exercida nos Juizados Especiais somente com uma mera tentativa, indagando-se as partes, mas utilizando-se da máxima interação das partes com o conciliador e/ou o juiz. (SALOMÃO, 2009, p. 27).

Cumprir diferenciar os institutos da transação e da conciliação, pois, apesar de similares, não se confundem.

Segundo definição de Maria Helena Diniz (2014, p. 536), a transação é o "negócio jurídico bilateral pelo qual as partes interessadas, fazendo-se concessões mútuas, previnem ou extinguem obrigações litigiosas ou duvidosas".

Por outro lado, a conciliação significa a composição amigável, sem que para isso ocorra qualquer tipo de concessão pelas partes a respeito de pretensão alegada. Assim, a prática da conciliação ou da transação inevitavelmente se traduz na autocomposição, mas, distintamente, quem concilia, não obrigatoriamente transaciona. (TOURINHO NETO; FIGUEIRA JÚNIOR, 2010, p. 79).

Desse modo, prestigiando o Princípio da Autocomposição, a Lei de Juizados Especiais, em seu artigo 57<sup>6</sup>, faz expressa referência à possibilidade do juiz homologar acordo extrajudicial, de qualquer natureza ou valor e sem depender de termo, valendo a sentença homologatória como título executivo judicial.

Da mesma forma, na fase de execução de sentença, após ser efetuada penhora, o devedor deve ser intimado para comparecer à audiência conciliatória, podendo, para tanto, oferecer Embargos à Execução, conforme redação do § 1º do artigo 53 da Lei 9.099/1995<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 57. O acordo extrajudicial, de qualquer natureza ou valor, poderá ser homologado, no juízo competente, independentemente de termo, valendo a sentença como título executivo judicial.

<sup>7</sup> Art. 53. A execução de título executivo extrajudicial, no valor de até quarenta salários mínimos, obedecerá ao disposto no Código de Processo Civil, com as modificações introduzidas por esta Lei.

§ 1º Efetuada a penhora, o devedor será intimado a comparecer à audiência de conciliação, quando poderá oferecer embargos (art. 52, IX), por escrito ou verbalmente.

Face ao exposto, percebe-se que a todo o momento o legislador buscou promover a autocomposição do conflito, para ser possível alcançar a finalidade dos Juizados Especiais: dirimir conflitos, buscando a pacificação social.

### 2.3 DA COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

Ao tratar sobre competência, a Lei Federal 9.099/1995 limitou, através de seu artigo 3º, o âmbito de atuação dos Juizados Especiais Cíveis, atribuindo-lhe as causas compatíveis com os seus princípios, ou seja, aquelas de baixa complexidade. Veja-se:

Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;

II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;

III - a ação de despejo para uso próprio;

IV - as ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente ao fixado no inciso I deste artigo.

§ 1º Compete ao Juizado Especial promover a execução:

I - dos seus julgados;

II - dos títulos executivos extrajudiciais, no valor de até quarenta vezes o salário mínimo, observado o disposto no § 1º do art. 8º desta Lei.

§ 2º Ficam excluídas da competência do Juizado Especial as causas de natureza alimentar, falimentar, fiscal e de interesse da Fazenda Pública, e também as relativas a acidentes de trabalho, a resíduos e ao estado e capacidade das pessoas, ainda que de cunho patrimonial.

§ 3º A opção pelo procedimento previsto nesta Lei importará em renúncia ao crédito excedente ao limite estabelecido neste artigo, excetuada a hipótese de conciliação.

Nos dizeres de Arruda Alvim (1997, p. 234-235), competência pode ser definido como "a atribuição a um dado órgão do Poder Judiciário daquilo que lhe está afeto, em decorrência de sua atividade jurisdicional específica".

Com efeito, apesar da divergência doutrinária, a teoria acerca da divisão da competência mais aceita é a tripartida, dividindo a competência em objetiva (em razão da matéria e do valor da causa), territorial (referente aos limites territoriais dos órgãos jurisdicionais) e, por fim, funcional (relativo à hierarquia e atribuições dos órgãos jurisdicionais). (SALOMÃO, 2009, p. 34).

Dito isto, em análise do artigo supracitado, a competência em razão do valor nos Juizados Especiais Cíveis se materializa mediante a determinação do legislador, ao prever no inciso I do art. 3º da Lei de Juizados, de somente possibilitar o

processamento e julgamento de causas de menor complexidade com valor da causa de até quarenta salários-mínimos.

Cumprir registrar que com o surgimento da Lei Federal n. 10.259/2001, que dispõe sobre os Juizados Especiais no âmbito da Justiça Federal, cogitou-se a alteração do patamar de quarenta salários-mínimos para sessenta salários-mínimos, em razão da redação do artigo 3º desta lei: "Art. 3º Compete ao Juizado Especial Federal Cível processar, conciliar e julgar causas de competência da Justiça Federal até o valor de sessenta salários mínimos, bem como executar as suas sentenças."

Contudo, o patamar previsto na Lei Federal n. 9.099/1995 restou inalterado, sendo, inclusive, editado o enunciado n. 87 do FONAJE nesse sentido: "ENUNCIADO 87 – A Lei 10.259/2001 não altera o limite da alçada previsto no artigo 3º, inciso I, da Lei 9099/1995 (XV Encontro – Florianópolis/SC)."

Com relação à matéria, a Lei Federal n. 9.099/95, através do inciso II do artigo 3º, estabeleceu que os Juizados Especiais são competentes para conciliar, processar e julgar as causas previstas no artigo 275, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973:

Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:  
(...)  
II - nas causas, qualquer que seja o valor;  
a) de arrendamento rural e de parceria agrícola;  
b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;  
c) de ressarcimento por danos em prédio urbano ou rústico;  
d) de ressarcimento por danos causados em acidente de veículo de via terrestre;  
e) de cobrança de seguro, relativamente aos danos causados em acidente de veículo, ressalvados os casos de processo de execução;  
f) de cobrança de honorários dos profissionais liberais, ressalvado o disposto em legislação especial;  
g) nos demais casos previstos em lei.  
g) que versem sobre revogação de doação;  
h) nos demais casos previstos em lei.

Cumprir informar que mesmo com o advento do novo Código de Processo Civil, o artigo 1.063 estabelece, até a edição de lei específica, que os Juizados Especiais Cíveis continuam competentes para processar e julgar as causas previstas no artigo 275, inciso II do antigo Código de Processo Civil. Veja-se:

Art. 1.063. Até a edição de lei específica, os juizados especiais cíveis previstos na Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, continuam competentes para o processamento e julgamento das causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Percebe-se, então, uma exceção à regra do limite de quarenta salários-mínimos, quando o legislador expressamente destacou que, para ser processada e julgada, essas causas independem do valor. Na mesma esteira foi editado o enunciado n. 58 do FONAJE: "ENUNCIADO 58 (Substitui o Enunciado 2) – As causas cíveis enumeradas no art. 275, II, do CPC admitem condenação superior a 40 salários mínimos e sua respectiva execução, no próprio Juizado."

O inciso III do art. 3º da Lei Federal n. 9.099/95 possibilita o ajuizamento, no âmbito dos Juizados Especiais, de ação de despejo fundamentada na necessidade de uso próprio do imóvel, independentemente do valor da causa, que será de 12 alugueres.

Inclusive, há a possibilidade de cumulação da ação de despejo para uso próprio com a ação de cobrança de alugueres, desde que esta última não ultrapasse 40 salários mínimos ou haja renúncia do que for excedente.

Ao interpretar a questão do "uso próprio do imóvel" a doutrina, majoritariamente, compreende, com base no inciso III, do artigo 47 da Lei Federal n. 8245/1991<sup>8</sup>, pela possibilidade da retomada do bem tanto para uso do autor, como de seu cônjuge ou companheiro, ascendentes ou descendentes, desde que não disponham de imóvel residencial próprio. (CARVALHO, 2010, p. 23).

A simples alegação de que o imóvel será utilizado pelo autor ou por sua família já é suficiente para o acolhimento do pedido, havendo presunção de sinceridade, já que sua destinação é acontecimento futuro, sendo impossível a sua demonstração no curso do processo. (SILVA; SILVA, 2016, p. 37).

Entretanto, comprovada posteriormente a insinceridade das alegações do locador, caberá sua condenação em processo autônomo, ao pagamento dos prejuízos materiais e morais sofridos pela outra parte. (SILVA; SILVA, 2016, p. 37).

Já o inciso IV art. 3º da Lei Federal n. 9.099/95, determina a competência dos Juizados Especiais para processar e julgar as ações possessórias sobre bens

---

<sup>8</sup> Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

(...)

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

imóveis de valor, desde que não exceda o teto de quarenta salários-mínimos previsto no inciso I deste artigo.

Torna-se cristalino, então, que para as ações possessórias sobre bens imóveis, o legislador utilizou tanto o critério material, como o critério do valor da causa (ou critério econômico) para determinação da competência.

Cumpra asseverar que, no que tange a ações possessórias mobiliárias, não há dúvidas de que as de "força velha" cabem nos Juizados, não sendo possível a ação de "força nova" nos Juizados Especiais, visto que, geralmente, a localização deste móvel ou semovente exige diligências incompatíveis com o procedimento sumaríssimo. (SODRÉ, 2005, p. 16).

Contudo, tal afirmação acerca da impossibilidade das ações mobiliárias de "força nova" no âmbito dos Juizados Especiais não é unânime, haja vista que, a título de exemplo, do Desembargador Demócrito Ramos Reinaldo Filho (1999, p. 30-32), defende em sentido contrário.

Tendo em vista a incompatibilidade do microsistema dos Juizados Especiais com a realização de audiência de justificação prévia, somente haverá deferimento de pedido liminar caso haja prova pré-constituída do esbulho, turbação ou ameaça possessória.

Ainda, com base no princípio da economia processual, entende-se ser possível a cumulação da ação possessória com o pedido de perdas e danos decorrentes do esbulho, turbação ou ameaça, logicamente, observando o valor de alçada (quarenta salários-mínimos). (SODRÉ, 2005, p. 17).

Importante destacar que para determinar o valor da causa nas ações possessórias sobre bens imóveis, deve-se considerar o valor da área litigiosa e não o valor integral do imóvel. Corroborando com este pensamento, cumpre destacar a redação do enunciado n. 39 do FONAJE: "Em observância ao art. 2º da Lei 9.099/1995, o valor da causa corresponderá à pretensão econômica objeto do pedido.". (SODRÉ, 2005, p. 17).

Registre-se também que, com exceção das hipóteses de despejo para uso próprio e ações possessórias de pequeno valor, são vedadas nos Juizados Especiais as demandas sujeitas a procedimentos especiais, existindo, até mesmo, enunciado do

FONAJE nesse sentido: "ENUNCIADO 8 – As ações cíveis sujeitas aos procedimentos especiais não são admissíveis nos Juizados Especiais."

Nessa esteira, aduz Rodrigo da Silveira Loss (1997, p. 16):

Ocorre que os procedimentos especiais investem-se de características peculiares que envolvem o litígio submetido a atuação jurisdicional, da mesma forma que o objeto neles pretendido. O procedimento sumaríssimo dos JECs não teria como oferecer, tampouco acolher, por assim dizer, os tratamentos diferenciados proporcionados pelo sistema dos procedimentos especiais, necessários a uma perfeita composição da lide.

No parágrafo segundo do art. 3º da Lei n. 9.099/95 são elencadas algumas matérias que ficam excluídas da competência dos Juizados Especiais, quais sejam, "as causas de natureza alimentar, falimentar, fiscal e de interesse da Fazenda Pública, e também as relativas a acidentes de trabalho, a resíduos e ao estado e capacidade das pessoas, ainda que de cunho patrimonial."

Então, com base no que a lei excluiu da competência dos Juizados Especiais e, ainda, observando o rol expresso de competência destes, pode-se concluir que o legislador o direcionou para conciliar, processar e julgar as causas que versam sobre direitos disponíveis, de teor patrimonial e insertos na esfera de privacidade das pessoas. (FRONTINI, 1984, p. 168-195).

Registre-se que, à época do advento da Lei Federal n. 9.099/1995, muitas dúvidas surgiram acerca da obrigatoriedade ou não de se utilizar o procedimento sumaríssimo dos Juizados Especiais, em detrimento dos procedimentos sumário e ordinário.

Assim, surgiram correntes doutrinárias com posicionamentos diametralmente opostos.

Por um lado, era defendido que não se poderia optar pelo procedimento sumário ou pelo ordinário quando a causa se adequasse ao rito sumaríssimo dos Juizados Especiais, em razão da natureza cogente da norma processual. (KRETZMANN, 1997, p. 9-14).

Por outro, sendo atualmente o entendimento majoritário, entende-se que o acesso aos Juizados Especiais é faculdade do autor, podendo este optar por um rito mais lento, em prol de uma maior segurança jurídica.

Nessa linha de pensar, cumpre citar o quanto aduzido, em nota de jornal de grande circulação e credibilidade no Estado da Bahia, pelo processualista Fredie Didier Júnior (2002, p. 04):

A postulação perante estes pequenos tribunais, segundo conhecida e hoje remansosa jurisprudência/doutrina, é facultativa. Ninguém pode ser obrigado a lá postular; trata-se de opção do autor, não uma imposição legal. A esta conclusão se chega sobretudo em razão das inúmeras peculiaridades do seu procedimento, que, de certo modo, fragilizam a segurança jurídica: a) impossibilidade de ação rescisória (art. 59), de recurso especial (STJ 203) e do agravo de instrumento contra decisões interlocutórias, b) instrução reduzida/simplificada; c) possibilidade de decisões sem fundamentação exaustiva (art. 46). É imprescindível que o autor, antes de fazer a sua escolha, pondere estas circunstâncias com as notórias vantagens deste rito: a) celeridade; b) gratuidade; c) informalidade.

Com relação à competência territorial, cumpre destacar o artigo 4º da Lei n. 9.099/95. *In verbis*:

Art. 4º É competente, para as causas previstas nesta Lei, o Juizado do foro:  
I - do domicílio do réu ou, a critério do autor, do local onde aquele exerça atividades profissionais ou econômicas ou mantenha estabelecimento, filial, agência, sucursal ou escritório;  
II - do lugar onde a obrigação deva ser satisfeita;  
III - do domicílio do autor ou do local do ato ou fato, nas ações para reparação de dano de qualquer natureza.  
Parágrafo único. Em qualquer hipótese, poderá a ação ser proposta no foro previsto no inciso I deste artigo.

Da leitura do artigo supracitado, é nítido que o legislador concedeu, no âmbito dos Juizados Especiais, certa margem de discricionariedade do autor quanto à escolha do foro competente, pois a regra inserta no Código de Processo Civil, seja no do já revogado (art. 94 do CPC/1973<sup>9</sup>) ou no vigente (art. 46 do CPC/2015<sup>10</sup>), é de que a ação deve ser proposta no foro de domicílio do Réu.

Dessa forma, os Juizados Especiais, como amplamente demonstrado acima, tornam-se competentes para conciliar, processar e julgar as causas de menor complexidade, com a finalidade de oferecer um digno acesso à justiça e uma solução eficaz e célere aos conflitos sociais.

## 2.4 DA LEGITIMIDADE ATIVA PARA PROPOR AÇÃO PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

<sup>9</sup> Art. 94. A ação fundada em direito pessoal e a ação fundada em direito real sobre bens móveis serão propostas, em regra, no foro do domicílio do réu.

<sup>10</sup> Art. 46. A ação fundada em direito pessoal ou em direito real sobre bens móveis será proposta, em regra, no foro de domicílio do réu.

A Lei Federal n. 9.099/95, por intermédio de seu artigo 8º, disciplinou acerca da capacidade de ser parte perante os Juizados Especiais. Veja-se:

Art. 8º Não poderão ser partes, no processo instituído por esta Lei, o incapaz, o preso, as pessoas jurídicas de direito público, as empresas públicas da União, a massa falida e o insolvente civil.

§ 1º Somente serão admitidas a propor ação perante o Juizado Especial:

I - as pessoas físicas capazes, excluídos os cessionários de direito de pessoas jurídicas;

II - as pessoas enquadradas como microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte na forma da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006;

III - as pessoas jurídicas qualificadas como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público, nos termos da Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999;

IV - as sociedades de crédito ao microempreendedor, nos termos do art. 1º da Lei nº 10.194, de 14 de fevereiro de 2001;

§ 2º O maior de dezoito anos poderá ser autor independentemente de assistência, inclusive para fins de conciliação.

Seguindo a linha do artigo supracitado, primeiramente, cumpre ressaltar acerca da impossibilidade do incapaz de figurar, em nenhuma hipótese, como parte perante os Juizados Especiais cíveis, seja como demandante ou como demandado.

Isso decorre da impossibilidade dos incapazes de fazerem concessões relativos aos seus direitos, tendo em vista que são indisponíveis. Assim, inviabilizando a autocomposição, característica mais do que marcante nos Juizados Especiais. (CÂMARA, 2012, p. 50).

Da mesma forma, não podem figurar como parte, seja no polo ativo ou passivo, os presos, haja vista que, no microssistema dos Juizados Especiais Cíveis, a presença da parte nas audiências são obrigatórias e, assim, para isso ser possível, seria necessário criar uma estratégia de segurança e transporte dos presos para garantir a sua presença. Entretanto, a complexidade e o pequeno valor das ações não justificam o custo e o tempo gasto para isso. (CÂMARA, 2012, p. 51).

Segundo a Lei Federal 9.099/95, também não podem ser partes nas ações dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais, as pessoas jurídicas de direito público, uma vez que, à época da aprovação desta lei, os Juizados Especiais Cíveis somente abarcariam causas envolvendo interesses privados. Entretanto, com a edição da Lei Federal n. 12.153/2009, as causas de menor complexidade a serem demandadas contra entidades públicas estaduais, distritais e municipais são possíveis nos chamados Juizados Especiais da Fazenda Pública. Veja-se:

Art. 1º Os Juizados Especiais da Fazenda Pública, órgãos da justiça comum e integrantes do Sistema dos Juizados Especiais, serão criados pela União, no Distrito Federal e nos Territórios, e pelos Estados, para conciliação, processo, julgamento e execução, nas causas de sua competência.

Parágrafo único. O sistema dos Juizados Especiais dos Estados e do Distrito Federal é formado pelos Juizados Especiais Cíveis, Juizados Especiais Criminais e Juizados Especiais da Fazenda Pública.

Art. 2º É de competência dos Juizados Especiais da Fazenda Pública processar, conciliar e julgar causas cíveis de interesse dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, até o valor de 60 (sessenta) salários mínimos.

Do mesmo modo, não podem ser partes nas ações dos Juizados Especiais Cíveis as empresas públicas da União, pois, apesar de possuírem natureza de pessoa jurídica de direito privado, em razão de pertencerem à União, os processos são atraídos para a Justiça Federal, conforme reza o artigo 109, inciso I, da Constituição Federal<sup>11</sup>.

Por fim, ficam impossibilitadas de demandarem nos Juizados Especiais Cíveis a massa falida e o insolvente civil, em razão de que não podem celebrar acordos livremente, mas somente com a participação de todos os credores, tornando extremamente difícil a presença de todos em audiência conciliatória, indo de encontro com a principal finalidade dos Juizados Especiais, qual seja, a autocomposição. (CÂMARA, 2012, p. 53).

Por outro lado, cumpre destacar quem estão autorizadas a demandar no âmbito dos Juizados Especiais. Assim, com base na lei, podem ser partes nos Juizados Especiais as pessoas naturais que tenham plena capacidade de exercício. Mas, para não ser possível enganar o sistema dos Juizados Especiais (no que diz respeito à vedação das pessoas jurídicas), ficam excluídos os cessionários de direito de pessoas jurídicas.

Em que pese a vedação de pessoas jurídicas figurarem como autores nos Juizados Especiais, há algumas que estão autorizadas a fazê-lo, como previsto nos incisos II, III e IV, quais sejam, as microempresas, as empresas de pequeno porte, os microempreendedores individuais, as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público e as sociedades de crédito ao microempreendedor.

---

<sup>11</sup> Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;

Embora a Lei 9.099/95 tenha elencado expressamente, como verdadeiras exceções, quais pessoas jurídicas poderiam ser proponentes no âmbito dos Juizados Especiais, a doutrina e a jurisprudência têm admitido a possibilidade do Espólio, desde que não verse sobre interesse de incapazes.

Nesse sentido, pode-se destacar o posicionamento de Cândido Rangel Dinamarco (2001, p. 85):

O espólio é entidade efêmera, instituída para administração de direitos e interesses deixados pelo *de cuius*, mas que já ao momento da sucessão consideram-se transferidos aos seus herdeiros legítimos e testamentários (CC, art. 1.572 - *droit de saisine*). Sendo deste os interesses a tutelar, portanto, e figurando o espólio como mera entidade administrativa, conclui-se pela sua não exclusão e plena admissibilidade de propor demandas perante os Juizados Especiais Cíveis, nos mesmos casos e em que os próprios herdeiros teriam acesso a ele.

Destaque-se, inclusive, a redação do enunciado 148 do FONAJE, tratando acerca da possibilidade do espólio figurar como autor nos Juizados Especiais: "ENUNCIADO 148 (Substitui o Enunciado 72) – Inexistindo interesse de incapazes, o Espólio pode ser parte nos Juizados Especiais Cíveis (XXIX Encontro – Bonito/MS)".

Por fim, apesar de tema bastante polêmico, cumpre informar acerca da competência dos Juizados Especiais Cíveis para conciliar, processar e julgar as ações em que os condomínios figurem como parte autora.

Com efeito, o artigo 275, inciso II, alínea b, do Código de Processo Civil de 1973<sup>12</sup> prevê que as causas de cobrança, independente do valor, de quaisquer quantias devidas ao condomínio, reger-se-á pelo procedimento sumário.

Entretanto, como dito anteriormente, a Lei n. 9.099/1995, estende, através do seu artigo 3º, inciso II<sup>13</sup>, às causas cíveis de menor complexidade, as elencadas no inciso II do artigo 275 do CPC/73.

---

<sup>12</sup> Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:

(...)

II - nas causas, qualquer que seja o valor

(...)

b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;

<sup>13</sup> Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

(...)

II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;

Dessa forma, consoante decorre do artigo 3º da Lei 9.099, qualquer ação de cobrança condominial, mesmo que superior ao valor de quarenta salários-mínimos<sup>14</sup>, se sujeita ao procedimento dos Juizados Especiais Cíveis.

Em que pese a exegese dos artigos supracitados, parte da doutrina entende pelo não cabimento do condomínio edilício em demandar no âmbito dos Juizados Especiais.

A título de exemplo, frise-se o quanto aduzido por Mônica Rodrigues Dias de Carvalho (2010, p. 40):

Também não se admite o condomínio, que não é pessoa física, mas apenas uma massa de interesses. Alega-se que o condomínio é a reunião dos condôminos, os quais são pessoas físicas. Argumento pobre, já que as pessoas jurídicas também são formadas por pessoas físicas que se reúnem na realização do objeto social da empresa.

Contudo, em sentido diverso, o Fórum Permanente de Juízes Coordenadores dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Brasil editou enunciado legitimando o condomínio residencial a figurar como autor, veja-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."

No mesmo sentido é a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia ao declarar competente os Juizados Especiais Cíveis para conciliar, processar e julgar ações de cobrança de qualquer que seja o valor:

CONDOMÍNIO. INCOMPETÊNCIA.  
I - A COMPETÊNCIA DO CONDOMÍNIO PARA LITIGAR COMO AUTOR NOS JUIZADOS ESPECIAIS SOMENTE OCORRE QUANDO SE TRATA DE COBRANÇA DE QUANTIAS A ELE DEVIDAS POR CONDÔMINO, CONFORME SE DEPREENDE DOS ARTS. 3º E 8º, DA LEI N. 9.099/95 C/C O ART. 275, II, DO CPC.  
II - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO PARA JULGAR EXTINTO O PROCESSO.  
(TJBA, Processo 431109/2000 BA, Relator: Eserval Rocha, 2ª Turma Recursal Cível de Defesa do Consumidor e Causas Comuns dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais, julgamento em 14 de agosto de 2001).

Ainda, cumpre destacar a jurisprudência da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça ao julgar questão relativa a conflito de competência estabelecido entre o Juízo Federal e o Juizado Especial Federal que, em que aduzir acerca de questão federal, a argumentação base é a mesma para os Juizados Especiais Cíveis Estaduais. *Ipsis litteris*:

---

<sup>14</sup> ENUNCIADO 58 (Substitui o Enunciado 2) – As causas cíveis enumeradas no art. 275, II, do CPC, admitem condenação superior a 40 salários mínimos e sua respectiva execução, no próprio Juizado.

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO FEDERAL E JUIZADO ESPECIAL FEDERAL. COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. COMPETÊNCIA DEFINIDA PELO VALOR DA CAUSA. ARTS. 3.º E 6.º DA LEI N.º 10.259 /2001.

O entendimento da 2.ª Seção é no sentido de que compete ao STJ o julgamento de conflito de competência estabelecido entre Juízo Federal e Juizado Especial Federal da mesma Seção Judiciária.

O condomínio pode figurar perante o Juizado Especial Federal no polo ativo de ação de cobrança. Em se tratando de cobrança inferior a 60 salários mínimos deve-se reconhecer a competência absoluta dos Juizados Federais.

Embora art. 6.º da Lei n.º 10.259 /2001 não faça menção ao condomínio, os princípios que norteiam os Juizados Especiais Federais fazem com que, na fixação de sua competência, prepondere o critério da expressão econômica da lide sobre a natureza das pessoas que figuram no polo ativo.

Conflito de Competência conhecido, para o fim de se estabelecer a competência do Juízo da 2ª Vara do Juizado Especial Federal da Seção Judiciária do Paraná, Subseção de Curitiba, ora suscitante.

(Superior Tribunal de Justiça, Segunda Seção, Processo CC 73681 PR 2006/0230784-6, Relatora Ministra Nancy Andrigli, julgamento em 08 de agosto de 2007, publicado em 16 de agosto de 2007).

Assim, em que pese a controvérsia de entendimentos, atualmente, ao menos no Tribunal de Justiça da Bahia, os juízes entendem pela possibilidade de processamento de demandas em que condomínios edifícios residenciais figurem como autores no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.

Por fim, ressalte-se que outro entendimento não poderia sobressair, em razão da hermenêutica extraída da Lei dos Juizados e dos Códigos de Processo Civil de 1973 e de 2015, permitindo os Condomínios a utilizarem os Juizados Especiais para cobrar quaisquer quantias devidas a este, bem como na cristalina simplicidade existente nesse tipo de demanda, se adequando perfeitamente ao microsistema dos Juizados Especiais Cíveis.

### 3. DO CONDOMÍNIO GERAL AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Inicialmente, cumpre registrar o conceito de "condomínio", muito bem mencionado por José Fernando Lutz Coelho (2006, p. 15):

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, pró-indiviso, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais.

Dessa conceituação, pode-se extrair o conceito do condomínio geral, ou seja, quando duas ou mais pessoas têm a titularidade do mesmo bem, todos possuindo a titularidade sobre toda a área, sem delimitações. Em verdade, o condômino possui quotas sobre todo o bem, exercendo o domínio na medida de sua proporção, mas sem localização específica no bem, não se separando a fruição de posse de um condômino da fruição da posse dos demais. (RIZZARDO, 2015, p. 03).

Ou seja, existe um proveito em conjunto dos condôminos acerca dos poderes e direitos que o bem traz, cada um exercendo um poder jurídico sobre o bem por completo, sem mitigar o dos demais condôminos. Nesse sentido decorre a redação do artigo 1.314 do Código Civil: "Cada Condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la".

Entretanto, somente com relação às despesas e para o proveito dos resultados, leva-se em conta a quotas de cada condômino, conforme reza o artigo 1315 do CC/02: "O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita."

Dito isto, cumpre asseverar que, não obstante o condomínio geral, no qual a posse de cada condômino é indeterminada e comum, existe a figura de um condomínio especial, chamado de "condomínio edilício" ou "condomínio horizontal", o qual se diferencia por ser criado e estabelecido em um terreno, em regime de copropriedade, mas com partes de uso comum e partes de uso exclusivo de cada

condômino, com as normas regidas com base numa convenção, num regimento interno e no quanto estabelecido no *Codex Civil* vigente.

### 3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS E NATUREZA DO CONDOMÍNIO

Para que haja a figura do condomínio, como dito anteriormente, é necessário a comunhão de duas ou mais pessoas sobre um direito real, também chamado de direito das coisas.

O condomínio é a modalidade de comunhão específica do direito das coisas. Nesse sentido, há comunhão de direitos quando várias pessoas possuem direitos idênticos sobre a mesma coisa ou conjunto de bens. Entretanto, nem sempre existindo mais de uma pessoa com direito sobre o mesmo bem, existe comunhão, pois a comunhão de interesses exige a existência de direito de idêntica graduação, compatibilidade e harmonia, de modo que o direito de uma pessoa não exclua o dos demais. (RIZZARDO, 2014, p. 601).

Para ser possível existir condomínio, faz-se necessário que o objeto do direito seja uma coisa, ou, senão, a comunhão será de outro tipo. Mas, ressalte-se que o condomínio não é comunhão de direitos apenas sobre a propriedade, podendo ocorrer condomínio entre titulares de outros direitos reais, como, por exemplo, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação.

Dito isto, cumpre destacar as origens históricas do condomínio.

No direito Romano, não se sabe exatamente como surgiu a figura do condomínio, mas procurava-se situá-lo na comunidade familiar. Na Roma antiga não se admitia que mais de uma pessoa pudesse exercer direito sobre a mesma coisa, existindo o condomínio somente derivado de fatores eventuais, a exemplo da sucessão hereditária. Então, percebe-se que o Direito Romano deu existência ao condomínio através do exercício da propriedade, demonstrado amplamente pela codificação de Justiniano. (VENOSA, 2015, p. 352).

Não era permitido mais de um direito de propriedade, sendo este entendido de forma una. Os cotitulares exerciam seu direito ao mesmo tempo em quotas ideais sobre a propriedade indivisa (a divisão não era realizada materialmente, mas de modo

idealizado), ou seja, cada condômino exercia a propriedade de forma plena, mas respeitando o direito dos demais. Por fim, o Direito Romano utilizava a quota ideal como medida de propriedade para, de acordo com essa fração, repartirem os benefícios e os ônus, direitos e obrigações entre os consortes. (VENOSA, 2015, p. 352).

O condomínio no sistema germânico é entendimento de modo diferente do sistema romano, apesar da origem deste também derivar da comunhão familiar. No direito germânico não há a medida de quota ideal na propriedade, sendo esta exercida por todos, sobre o todo, ou seja, cada condômino possui o direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa. Assim, diferentemente do Direito Romano, não se permite que um consorte venda ou que peça a divisão da coisa comum. (BORDA, 1984, p. 456).

Nesse Diapasão, percebe-se que o ordenamento jurídico brasileiro, ao tratar acerca do instituto do condomínio, buscou inspirações profundas no Direito Romano. Mas não só, sendo possível constatar traços de influência do Direito Germânico, a exemplo da comunhão parcial de bens, em que os bens pertencem, de modo simultâneo, ao marido e à mulher, sem distinção destes bens em quotas ou frações ideais. (WALD, 1991, p. 130).

Então, o Direito Brasileiro, com base no Direito Romano, reconhece o exercício simultâneo da propriedade por mais de uma pessoa, facilitando, ainda, a distribuição de direitos de forma homogênea, no qual cada condômino pode exercer os seus direitos, mas com limitações impostas pela coexistência dos mesmos direitos de outros condôminos.

A parte mais difícil é conceituar com exatidão, na relação condominial, a chamada fração ideal (ou quota parte). Acerca do tema, vale registrar as palavras do doutrinador Sílvio Venosa (2015, p. 353):

Não é ficção jurídica, porque propriedade existe. Não se trata de pura abstração, porque o condômino é efetivamente proprietário e o direito não regula meras abstrações. Cuida-se, na verdade, de expressão de domínio, que é traduzida em expressão de porcentagem ou fração, a fim de que, no âmbito dos vários comunheiros, seja estabelecida a proporção do direito de cada um no título, com reflexos nos direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade. Daí por que a parte ideal possui sempre uma expressão quantitativa fracionária ou percentual em relação ao todo. O condômino possui direito de propriedade pleno, mas compartilhado.

Assim, bem esclarecido que o condômino não pode utilizar-se exacerbadamente da coisa como se não houvesse outros consortes, até porque, caso assim pudesse, notável seria que um possuiria mais direito sobre a coisa do que os outros, o que não acontece, sendo a fração ideal, considerando a característica de indivisão da coisa, apenas um jeito de discernir e ponderar o direito de cada consorte com relação ao dos demais.

### 3.2 DAS MODALIDADES DE CONDOMÍNIO

Diversas são as classificações, baseadas no Código Civil, encontradas na doutrina. Mas, basicamente, este diploma legal divide o condomínio em geral (capítulo VI) e edilício (capítulo VII), sendo que o comum é dividido em voluntário (seção I) e em necessário (seção II).

Com efeito, será abordada no presente trabalho a classificação mais comumente utilizada, ou seja, pode-se dizer que existem duas principais espécies de condomínio: 1) condomínio geral que, por sua vez, se divide em 1.1) voluntário, 1.2) necessário ou 1.3) eventual e 2) condomínio edilício.

Assim, como já dito alhures, o condomínio geral se constitui pelo exercício do direito de propriedade por duas ou mais pessoas sobre um determinado bem, sendo estes proprietários de uma determinada fração ideal do todo.

Então, esse condomínio geral, no tocante à sua origem, pode ser voluntário, na medida em que é formado pela vontade das partes que normalmente decorre de negócio jurídico, a exemplo de contrato de compra e venda para adquirir um bem por duas ou mais partes.

O condomínio geral pode ser necessário, decorrendo de situação forçosa ou obrigatória, em virtude da ordem jurídica. A título de exemplo, é o que acontece com as paredes, muros, cercas e valas, cabendo a cada proprietário metade da coisa comum (surge das normas relativas ao direito de vizinhança).

Pode ser também eventual quando decorre da vontade de terceiros, a exemplo da doação ou testamento.

Ainda, com relação à forma de exercício do condomínio, ainda que seja uno e, assim, *pro indiviso*, as partes podem convencionar a divisão material, identificando a parte de cada um, surgindo, dessa forma, o condomínio *pro diviso*. Mas é preciso atenção com essa espécie condominial, pois pode ir de encontro às regras sobre o parcelamento do solo urbano, presentes na Lei Federal 6.766/1979<sup>15</sup>. (SCAVONE JUNIOR, 2016, p. 831-832).

Ainda com relação ao condomínio *pro diviso*, muito comumente os proprietários de uma mesma área a dividem fisicamente, respeitando cada um os limites de sua divisão. Nessa hipótese, a comunhão existe, mas apenas de direito, devendo os condôminos regularizarem a divisão do imóvel junto ao registro imobiliário. (VENOSA, 2015, p. 354).

Por fim, o condomínio edilício é um tipo especial de condomínio. Configura-se, grosso modo, por unidades autônomas que compõem edificações e, ao se juntarem, formam uma edificação maior, conjugando-se partes comuns e partes exclusivas de cada condômino.

### 3.3 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DENOMINAÇÃO, CONSTITUIÇÃO, INSTITUIÇÃO E MODALIDADES

Como já dito anteriormente, o condomínio edilício possui disciplina prevista nos artigos 1.331 a 1.358 (Livro III, Título III, Capítulo VII) do Código Civil de 2002. Ainda, de modo complementar, alguns aspectos são regulados pela Lei Federal n. 4.591/1964<sup>16</sup>.

Até a entrada em vigor do CC/02, no dia 12 de janeiro de 2003, a Lei Federal 4.591/1964 disciplinava completamente acerca do condomínio edilício. Mas, basicamente, resta revogada, com base no artigo 2º do Decreto-Lei n. 4.657/1942 (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro)<sup>17</sup>, a primeira parte desta lei por estar em conflito com o quanto previsto nos artigos 1.331 a 1.356 do Código Civil atual.

---

<sup>15</sup> Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

<sup>16</sup> Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

<sup>17</sup> Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

A título de conceito, o condomínio edilício se configura por ser um condomínio voluntário, formado pela vontade dos titulares, possuindo como maior finalidade o aproveitamento econômico do solo, formando, assim, a chamada propriedade horizontal.

O nome "edilício" se origina do termo latino *aedititium* que, por sua vez, adveio da palavra "edil", que era encarregado de fiscalizar construções públicas e particulares. A palavra condomínio pode ser destrinchada da seguinte forma: *cum*, que significa conjuntamente e a palavra *dominum* expressa domínio, propriedade. Dessa forma, condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (RIZZARDO, 2015 p. 8-10).

Além de condomínio edilício, esse tipo de condomínio recebe as mais variadas denominações, a exemplo de: propriedade horizontal, condomínio especial, condomínio de edifícios divididos por planos horizontais, copropriedade de prédio e apartamentos, dentre outros.

Inúmeras são as causas para se constituir um condomínio edilício, mas as mais comumente observadas pela doutrina são as seguintes: 1) associação de indivíduos para a compra de apartamentos; 2) disposição testamentária de proprietário de edifício; 3) determinação do doador; 4) partilha entre herdeiros de um prédio de apartamentos; 5) extinção, amigável ou judicial, do condomínio *pro indiviso* na copropriedade de diversos apartamentos; 6) alienação isolada de apartamentos pelo proprietário de todo o edifício; 7) construção de um edifício de apartamentos pelo sistema de condomínio; 8) incorporação; 9) alienação de unidades habitacionais construídas pelo poder público. (AVVAD, 2014, p. 165).

Com efeito, a instituição é o ato pelo qual torna o condomínio edilício jurídico, possibilitando regular as relações jurídicas entre os diversos proprietários. Assim, com a instituição, as unidades autônomas são estabelecidas, são separadas as áreas comuns das exclusivas e, por fim, se estabelece as regras de convívio no conjunto de edificações. (SCAVONE JUNIOR, 2016, p. 839).

O artigo 1.332 do CC/02 destaca os modos de instituição do condomínio edilício. Veja-se:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Da leitura do artigo acima, observa-se que a instituição do condomínio edilício pode ocorrer por escritura pública ou instrumento particular, normalmente por ata de assembleia-geral dos condôminos, dando-se, assim, uma destinação ao prédio ou, caso ainda não construído, a um terreno, dividindo-o em unidades autônomas e frações ideais.

Assim, a instituição do condomínio edilício não resulta em criar novos direitos reais, mas em expressar uma nova realidade que surge na propriedade, qual seja, a subdivisão em várias porções, permanecendo os direitos reais existentes, que emigram para novas matrículas de cada unidade que surge, existindo, em verdade, uma modificação no regimento jurídico, uma vez que a propriedade se estrutura sobre cada unidade e não sobre o todo. (RIZZARDO, 2015, p. 11).

Essa distribuição das partes do condomínio ocorrerá por intermédio da convenção condominial ou outro documento equivalente. Nesse sentido, o inciso III do artigo supracitado prevê que deve ser estabelecida a finalidade das unidades. Então, a depender da natureza das partes estabelecidas, pode-se dizer que o condomínio edilício possui três modalidades: exclusivamente residencial, exclusivamente comercial ou, quando presente os dois tipos anteriores, misto.

### **3.3.1 Dos direitos e deveres dos condôminos**

Do exercício da propriedade de unidade autônoma e das partes comuns no condomínio edilício advêm vários direitos e deveres aos condôminos. Os direitos se relacionam ao uso, ao proveito, ao respeito pelos demais condôminos, à locomoção nas áreas internas de uso comum, dentre outros.

Por sua vez, os deveres, notadamente de obrigatório atendimento, são exigidos de qualquer pessoa estabelecida no condomínio edilício ou que somente o frequente, existindo deveres para os titulares das unidades autônomas, a exemplo da

obrigação de pagar as despesas condominiais que lhe competem, bem como outros que abrangem os moradores em geral, os familiares, os locatários e os frequentadores.

Assim, a iniciar-se pelos direitos dos condôminos no âmbito do condomínio edilício, cumpre destacar abaixo a redação do artigo 1.335 do Código Civil de 2002:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

O inciso primeiro trata acerca dos direitos de usar, fruir e dispor das unidades. Assim, pode o proprietário cedê-la, aluga-la, empresta-la, ocupa-la ou simplesmente não fazer nada. Logicamente, possui algumas restrições, a exemplo de previsão na Convenção Condominial proibindo o aluguel de lojas ou unidades para determinados fins.

O inciso segundo trata acerca do direito dos condôminos de utilizarem as partes comuns – em que são coproprietários –, não podendo utiliza-la como se parte exclusiva fosse, embaraçando a utilização pelos demais condôminos, salvo se houver permissão, nesse sentido, pela totalidade dos proprietários.

O inciso III aduz acerca do direito de participar e votar nas deliberações das assembleias condominiais, desde que o condômino esteja quite com o pagamento das cotas condominiais, podendo, inclusive, o proprietário, ser representado em assembleia por procurador com poderes para tanto.

Quando a Lei diz “estando quite”, se pressupõe que o condômino nada deva ao condomínio. Então, caso tenha ocorrido um acordo de parcelamento da dívida, o débito ainda existe, mas não está vencido, então, não deve incidir o cerceamento do direito de votar em assembleia. Da mesma forma deve ser entendido os questionamentos das dívidas, tanto administrativamente, como judicialmente, até trânsito em julgado das decisões.

Ainda, nada obsta que, através de convenção condominial e/ou no regimento interno, se possa ampliar os direitos dos condôminos, de modo que não entre em conflito com a legislação e os princípios jurídicos.

Com efeito, o artigo 1.336 do Código Civil de 2002 relacionou em seus incisos os deveres dos condôminos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

O primeiro inciso relativo aos deveres dos condôminos é, se não o mais, um dos mais importantes: contribuir para as despesas do condomínio na medida de suas frações ideais. Os encargos condominiais possuem natureza jurídica *propter rem*, ou seja, em razão da coisa, e, assim, os proprietários possuem responsabilidade por estas.

Entretanto, pode-se licitamente convencionar que o usuário da unidade autônoma arque com os valores das despesas condominiais, mas sem ocorrer a transferência da obrigação do proprietário, com relação ao condomínio, para este.

Ainda, a última parte do inciso I estabelece o seguinte: “salvo em disposição em contrário na convenção”. Então, pode-se convencionar critério diferente para a divisão das despesas condominiais entre os condôminos que não seja o cálculo em razão da área ideal de cada titular, desde que não desrespeite a proporcionalidade em função da quota, como reza o artigo 1334, inciso I do Código Civil<sup>18</sup>. (RIZZARDO, 2015, p. 124).

Contudo, apesar da necessidade de respeito à proporcionalidade da cota, como aduzido acima, o Superior Tribunal de Justiça vem admitindo, desde que previsto em convenção de condomínio, a divisão das despesas condominiais por unidades ao invés do critério de proporção de frações ideais, mesmo que as unidades possuam

---

<sup>18</sup> Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

tamanhos divergentes. Veja-se o voto do relator, Min. Cesar Asfor Rocha, no REsp n. 541.317/RS, integrante da quarta turma do STJ:

O tribunal de origem assentou que o critério de rateio de forma igualitária acarreta enriquecimento ilícito da maioria dos condôminos em prejuízo dos ocupantes de espaço menor.

Dispõe o art. 12 da Lei n. 4.591/1964, *verbis*:

“art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º. Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.”.

A convenção condominial é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidas as regularidades formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito. O rateio igualitário das quotas não implica, por si só, a ocorrência de enriquecimento sem causa dos proprietários de maiores unidades, uma vez que os gastos mais substanciais suportados pelo condomínio – v.g. o pagamento dos funcionários, a manutenção das áreas comuns e os encargos tributários incidentes sobre essas áreas – beneficiam de forma equivalente todos os moradores, independentemente de sua fração ideal.

Assim, não prevalece a presunção do aresto hostilizado de que os proprietários de menores economias “acarretam menor despesa”, porquanto os custos, em sua maior parte, não são proporcionais aos tamanhos das unidades, mas das áreas comuns, cuja responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente.

Ressalte-se que, *in casu*, a fração ideal é irrelevante nas votações e decisões da assembleia condominial.

Ora, ao afastar a adoção de critério igualitário no rateio das despesas, entendido indevidamente como ensejador de enriquecimento ilícito, o acórdão recorrido aplicou inadequadamente o art. 12, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, afrontando o dispositivo.

(STJ, REsp. n. 541.317/RS, Quarta Turma, Relator Min. Cesar Asfor Rocha, julgado em 09.09.2003, DJU em 28.10.2003).

Seguindo a ordem legal, o inciso II estabelece que é dever dos condôminos não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, devendo, estes, se aterem à capacidade da estrutura do prédio, não efetuando reformas ou inovações que causem impacto nas paredes ou que traga uma excessiva sobrecarga na infraestrutura, de modo que a enfraqueça.

Da mesma forma, o inciso III declara que é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, tendo em vista que a fachada é um bem comum a todos os coproprietários, somente podendo altera-la com a aprovação em assembleia, com o voto de dois terços dos condôminos, conforme estabelece o artigo 1.341, inciso I<sup>19</sup> ou pelo artigo 1.342<sup>20</sup>, ambos do Código Civil.

---

<sup>19</sup> Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

<sup>20</sup> Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos,

Ainda com relação ao tema, é cediço na jurisprudência e na doutrina que não incorre na proibição do inciso III supracitado o fechamento de área voltada para o exterior, varanda ou terraço, através de instalação de redes protetoras de *nylon*, por razões de segurança.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, ao entender que a colocação de rede de segurança não apresenta alteração na fachada:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE REDE DE PROTEÇÃO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. NÃO CONFIGURADA. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA.

1. Não configura violação às disposições legais e à convenção condominial e nem alteração da fachada e da respectiva harmonia arquitetônica do condomínio a instalação de rede de proteção, visto que baseada na segurança de menores.
2. O dano moral deve ser pautado na demonstração do abalo psíquico ou sentimental e que ultrapasse os meros aborrecimentos ou dissabores das relações cotidianas.
3. Ausente a prática de ato ilícito, posto que o réu estava pautado em interpretação da Convenção Condominial para aplicar multa administrativa, não há que se falar em condenação ao pagamento de danos morais.
4. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJDFT, processo n. 0011152-51.2015.8.07.0001, 3ª Turma Cível, Relatora: Ana Maria Cantarino, julgamento em 22 de junho de 2016, publicação: 30/06/2016).

Com relação ao fechamento de varanda ou sacada através de sistema de envidraçamento (as chamadas "cortinas de vidro") – e até mesmo com relação à instalação de rede de proteção –, o mais seguro é existir permissão nesse sentido na convenção condominial ou, ao menos, o tema ser deliberado em assembleia-geral e, logicamente, ser aprovado.

Da jurisprudência, percebe-se que o entendimento é que o envidraçamento de sacadas não altera a fachada, desde que discreto, seguindo um padrão previamente estabelecido. Mas, seguindo entendimento jurisprudencial, na grande maioria dos casos, somente se pode constatar, se houve ou não alteração na fachada, através de verificação pericial em cada caso concreto. Veja-se:

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA DE APARTAMENTO.

I- Alegação de que o envidraçamento operado pelo condômino importou em alteração da fachada do prédio, com quebra da harmonia arquitetônica. Fechamento, no entanto, que se valeu de folhas de vidros lisos, incolores e translúcidos, podendo ser considerado, segundo o laudo pericial, "imperceptível". Envidraçamento, na espécie, que não modificou a fachada do condomínio e não alterou a sua harmonia arquitetônica. Conclusão pericial não contrastada pela prova de igual quilate.

---

não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

II- Envidraçamento, à vista da conclusão do Perito de que não implicou em alteração da fachada, que não exigia a prévia aprovação do condomínio recorrente. Inexistência, na espécie, de violação ao Regulamento Interno, bem como a Lei n. 4.591 /64. Improcedência da ação, no tópico envidraçamento, corretamente decretada.

III- Superveniente aprovação do fechamento das varandas, mas em padrão distinto daquele introduzido pelo recorrido. Alegação que desloca a causa de pedir da ação na fase recursal. Inovação descabida.

SENTENÇA MANTIDA. APELO IMPROVIDO.

(TJSP, Apelação n. 0196267-58.2008.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator: Des. Donegá Morandini, julgamento em 27 de agosto de 2013, publicação em 29/08/2013).

Por sua vez, o inciso IV institui que o condômino não pode dar à sua unidade destinação diversa da que tem a edificação do condomínio e tampouco praticar algum ato que comprometa o sossego, a salubridade e a segurança dos moradores, bem como aos bons costumes.

A finalidade do condomínio e das unidades estarão previstas na convenção condominial. Assim, caso a unidade autônoma possua um fim residencial, não pode o condômino utilizá-la para o comércio, e vice-versa.

Com relação à conduta dos condôminos, é de bom alvitre que a convenção de condomínio e/ou o regimento interno definam um rol exemplificativo, visando dirimir os possíveis conflitos e preservando a harmonia e o bom ambiente no condomínio.

O parágrafo primeiro do art. 1.336 trata acerca das sanções em razão do não pagamento das despesas condominiais (dever previsto no inciso I), contudo serão abordados melhor no presente trabalho em tópico posterior.

Por fim, o parágrafo segundo estabelece o pagamento de multa prevista na convenção condominial ou no regimento interno, limitada a cinco vezes o valor da contribuição mensal, pelo não descumprimento de qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV (excluindo, logicamente, o dever de contribuir as despesas condominiais, previsto no inciso I). Quando o valor não esteja expresso, fica sujeita à assembleia-geral, por dois terços dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

### **3.3.2 Da convenção condominial e do regimento interno**

Constitui a convenção como um ato normativo interno de um condomínio, pactuada pela grande maioria dos coproprietários, para tratar acerca das relações de convivência destes, de uso das áreas exclusivas e comuns, estabelecendo os direitos e as obrigações a que todos ficam sujeitos.

Vale ressaltar, então, a definição de Pedro Elias Avvad (2014, p. 174) sobre a convenção condominial:

A Convenção do Condomínio é contrato típico, de cunho normativo, realizado entre os proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários dos direitos relativos às unidades autônomas, em edifícios a serem construídos, em construção ou já construídos, que não a tenham realizado ainda.

Então, a convenção do condomínio possui a principal função de fundar um condomínio edilício, sendo encarada como um contrato social que estabelece, dentre outras coisas, o modo de pagamento das despesas condominiais, a forma de administração do condomínio, a competência das assembleias, as sanções e o regimento interno, criando os órgãos decisórios, fiscalizatórios e de representação da coletividade. (KOLLET, 2006, p. 99).

Por um lado, a convenção vincula os condôminos, em razão da garantia dos direitos, da necessidade de cumprir os deveres e os compromissos econômicos, sobressaindo, desse modo, o caráter contratual. Por outro lado, o caráter normativo da convenção condominial decorre da necessidade de cumprimento das normas a serem observadas não somente pelos coproprietários, mas por todos que ingressam no condomínio, a exemplo de locatários, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e empregados. (RIZZARDO, 2015, p. 92).

Apesar de possuir força de lei entre os condôminos, caso haja conflito entre a convenção condominial e a lei, a saber, o código civil, este sempre deverá prevalecer, em razão de ser o comando maior. (AVVAD, 2007, p. 197).

A Convenção Condominial deverá ser realizada de forma escrita e de modo bastante zeloso, no intuito de evitar conteúdo incompleto e/ou defeituoso e, conseqüentemente, conflitos e prejuízos para os condôminos.

O artigo 1.334 do Código Civil estabelece em seus incisos alguns elementos essenciais da convenção condominial:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Assim, ao conjugar o previsto no art. 1.332 – já tratado anteriormente – com os incisos do art. 1.334 elencados acima, observa-se que uma convenção somente com esses elementos se revela insuficiente para tratar acerca de todas as questões condominiais.

De modo complementar e não obrigatório, o artigo 9º, § 3º, da Lei Federal n. 4.591/1964 prevê outros dados a serem inseridos na convenção condominial:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

(...)

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Nessa esteira, cumpre ressaltar ainda que, as matérias estabelecidas na convenção, quando omissas de regramento, se submetem ao Código Civil, desde que existam normas. Subsidiariamente, caso o Código Civil nada preveja, se aplicará o quanto previsto na Lei Federal 4.491/1964. (RIZZARDO, 2015, p. 94).

Para aprovar a convenção de condomínio, o artigo 1.333 do CC/02 estabelece o *quórum* de, no mínimo, dois terços das frações ideais, mas, tornando-se obrigatória para todos os condôminos, moradores, inquilinos, dentre outros. Veja-se:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

O parágrafo único do artigo supracitado estabelece que, além da aprovação, para que a convenção condominial surta efeitos contra terceiros, faz-se imprescindível o registro desta junto à matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis competente.

Entretanto, com ou sem registro, a convenção condominial é de observância obrigatória, conforme se depreende do § 2º do artigo 9º da Lei Federal n. 4.591/1964. *In verbis*:

Art. 9 (...)

(...)

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

Dessa forma, a exemplo da obrigatoriedade de se respeitar o quanto preleciona a convenção condominial – seja esta registrada ou não –, cumpre destacar a redação da Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça: "Súmula n. 260. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos."

Por seu turno, o Regimento Interno ou, como também chamado, regulamento interno, caracteriza-se por ser um conjunto de normas de procedimento que possuem como finalidade regulamentar, de forma suplementar, as previsões na Convenção de Condomínio.

Sobre o regimento interno, Arnaldo Rizzardo (2015, p. 113) leciona que:

Considera-se mais propriamente um regulamento da convenção, um instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicitativo e detalhado, e expondo como se realizam as regras gerais da convenção. Está ele para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve concluir a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo divergência, deve predominar a convenção, pois é ele um instrumento complementar.

A título exemplificativo, do regimento interno constará o modo de pagamento, o local e a data das taxas condominiais; regulamentação sobre o uso das áreas comuns em geral: academia, salão de festas, piscina, dentre outros.

Portanto, o regimento interno configura-se por ser um instrumento apartado da convenção condominial, no qual contém apenas as regras de funcionamento interno do condomínio e, quando aprovado, para ser possível alterá-lo, deve respeitar o que determina o artigo 1.350 do Código Civil<sup>21</sup>, ou seja, o *quorum* utilizado para as votações da matéria de competência da assembleia-geral ordinária. (CÂMARA, 2010, p. 81-84).

O artigo 9º, § 3º, alínea "m", da Lei 4.591/1964 - já citado anteriormente - estabelece, não obrigatoriamente, que a convenção de condomínio poderá prever " a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção".

Assim, no caso de omissão desta informação, cumpre salientar que tanto a aprovação ou a alteração do regimento interno, ocorrerá observando o *quorum* utilizado para as demais matérias, previsto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil<sup>22</sup>, qual seja, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem, ao menos, metade das frações ideais (maioria absoluta), e em segunda convocação, por maioria dos votos presentes na assembleia (maioria simples).

Entretanto, para parte da doutrina, o mais correto, haja vista o caráter normativo do regimento interno, seria a aprovação do regimento interno com o mesmo *quorum* utilizado para aprovar (art. 1.333 do CC/02, citado acima) e alterar a convenção de

---

<sup>21</sup> Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

<sup>22</sup> Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

condomínio (art. 1351 do CC/02<sup>23</sup>), qual seja, aprovação de dois terços dos condôminos. (RIZZARDO, 2015, p. 114).

Em posicionamento diverso, outros doutrinadores, a exemplo de Sílvio Venosa (2015, p. 385), entende ser inconveniente um *quorum* mais rigoroso para alteração, pois, em razão do dinamismo do regimento interno, este necessitaria de maior elasticidade, facilidade, para ser possível proceder com uma alteração pelos condôminos.

Finalmente, não há nenhuma norma que trate sobre a obrigatoriedade de se registrar o regimento interno em cartório de registro de imóveis competente, contudo, nada impede que assim seja feito, em sequência ao registro da convenção de condomínio, principalmente para torná-lo oponível contra terceiros.

### **3.3.3 Da contribuição condominial e da responsabilidade pelo pagamento**

Como bem explanado anteriormente, no tocante aos deveres do condômino, o inciso I do artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro estabelece a obrigatoriedade dos condôminos contribuírem para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição diversa na convenção de condomínio.

Assim, considerando as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias, será realizado um rateio, com base no que definido em convenção de condomínio (art. 1.334, inciso I, do CC/02), definindo a proporcionalidade e o modo de pagamento da quota-parte de cada condômino.

No caso de inadimplemento da contribuição condominial estabelecida, o § 1º do art. 1.336 do CC/02 estabelece como sanção a incidência de juros moratórios no percentual fixados na convenção condominial ou, caso não previstos, no percentual de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

No tocante à multa por atraso no pagamento, anteriormente ao advento do Código Civil de 2002, era possível, com base no artigo 12, § 3º, da Lei Federal n.

---

<sup>23</sup> Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

4.591/1964<sup>24</sup>, estabelecer o percentual de até 20% (vinte por cento), desde que prevista na convenção. Entretanto, o CC/02, ao entrar em vigor, limitou esse percentual da multa em 2% do débito.

Desse modo, cumpre destacar o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido da inaplicabilidade do percentual de multa de até 20%, somente sendo possível aplicá-lo às cotas condominiais inadimplidas em momento anterior à vigência do Código Civil de 2002. Veja-se:

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO REGIMENTAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. COTAS CONDOMINIAIS. ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591 /64. REDUÇÃO A 2%. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA ANTERIOR À VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. EMBARGOS REJEITADOS.

I. A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591 /64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, Código Civil/1916, como no presente caso. II. Embargos rejeitados.

(STJ, EDcl no AgRg no Ag: 628764 SP 2004/0127894-7, Quarta Turma, Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior, Julgamento em 03/08/2006, Publicação em 28/08/2006).

Com efeito, apesar de muita celeuma com relação à fixação, na convenção condominial, de percentual de juros acima de 1% e multa limitada a 2%, o Superior Tribunal de Justiça já apaziguou a questão, entendendo pela possibilidade de se estabelecer percentual de juros mais altos, mas não de forma ilimitada, encontrando limite no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

No intuito de elucidar tal questão, cumpre destacar abaixo trecho do voto da relatora Min. Nancy Andrighi ao julgar o REsp n. 1.002.525/DF:

Todavia, infere-se da leitura do art. 1.336, § 1º, do CC/02 que: (i) devem ser aplicados os juros moratórios expressamente convencionados, ainda que superiores a 1% (um por cento) ao mês; e (ii) apenas quando não há essa previsão, deve-se limitar os juros moratórios a 1% (um por cento) ao mês.

Com efeito, o referido dispositivo não limitou a convenção dos juros moratórios ao patamar de 1% ao mês como o fez expressamente com a multa, que será de "até dois por cento".

<sup>24</sup> Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

(...)

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

(...)

Dessarte, após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês, em caso de inadimplência das taxas condominiais.

A liberdade de estabelecer uma taxa superior ao percentual previsto não é ilimitada, de modo a não representar um enriquecimento sem causa, e muito menos aceitando-se que represente uma vantagem econômica excessiva. Na verdade, faltaria coerência com a parte final do mesmo § 1º, que limita a multa em dois por cento. Se o propósito do legislador consistiu em reduzir os encargos da inadimplência para não dificultar a purga da mora, representa um contrassenso tolerar uma taxa de juros superior à estabelecida multa.

(REsp. n. 1.002.525/DF, Relatora: Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16.09.2010, publicado em 22.09.2010).

Ainda, com relação às sanções pelo descumprimento do pagamento das cotas condominiais, bem como dos demais deveres, observa-se que são essencialmente de ordem econômica e que nem sempre surtem efeito, inexistindo sanções mais fortes a serem utilizadas pelo condomínio.

Nessa esteira, não resta outra alternativa ao condomínio a não ser ratear entre os demais condôminos os valores relativos às contribuições condominiais inadimplidas, sendo pertinente citar abaixo as palavras de José Fernando Lutz Coelho (2006, p. 19):

Evidentemente que em caso de atraso das taxas condominiais, deverá ser procedido um rateio entre os condôminos pontuais, ou até a utilização do fundo de reserva do condomínio, para ser suprida a inadimplência dos outros condôminos, que mesmo em atraso, continuam usufruindo de todas as utilidades do prédio, como se nada houvesse, não podendo nem ser cobrados publicamente, pois poderá ser “vexatório”, e, nesses casos, utilizam a água, às vezes gás, salão de festas, usufruem de todos os serviços, facilidades e privilégios do condomínio, sem existir a possibilidade de serem suspensas todas as vantagens pelo síndico, o que não é permitido por lei, ficando os devedores, sem qualquer constrangimento, com o beneplácito da justiça.

Cumpra também informar acerca da correção monetária que, apesar de não ser uma sanção – representa nada mais que a simples recomposição do valor do poder aquisitivo –, deve incidir da mesma forma que os juros moratórios, ou seja, a partir do vencimento de cada cota condominial não paga.

Como é cediço, os condôminos são livres para prever na convenção condominial qual o índice a ser utilizado para corrigir monetariamente taxas condominiais inadimplidas, normalmente sendo mais utilizado o IGP-M, mas, em sua ausência, é pacífico o entendimento no Superior Tribunal de Justiça quanto à aplicação do índice INPC:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. CONDENAÇÃO JUDICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE APLICÁVEL. INPC.

1. Discussão relativa ao índice de correção monetária a ser adotado para atualização de débitos de condomínio, objeto de condenação.

2. Esta Corte decidiu que não há ilegalidade ou abusividade na adoção do IGP-M para atualização monetária de débitos, quando esse índice foi eleito pelas partes.

3. Na hipótese, a convenção de condomínio não prevê qual índice deverá ser adotado para atualização de débitos.

4. A correção pelo INPC é adequada à hipótese, além de estar em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido da utilização do referido índice para correção monetária dos débitos judiciais. Precedentes.

5. Recurso especial desprovido.

(STJ, REsp n. 1.198.479, PR 2010/0114090-4, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Terceira turma, Data de Julgamento: 06.08.2013, Data de Publicação: 22.08.2013).

Assim, embora seja possível a cobrança judicial e, ainda, que a obrigação esteja garantida pela própria unidade autônoma, cuja expropriação não é protegida pela impenhorabilidade, conforme artigo 3º, inciso IV, da Lei Federal n. 8.009/1990<sup>25</sup>, certamente, o mais grave descumprimento de deveres é o de cunho econômico, consistente na falta de pagamento das cotas condominiais, pois compromete todo fluxo financeiro do condomínio, sendo muitas vezes necessária a emissão de cotas extras, causando prejuízo evidente para os demais condôminos que pagam em dia.

---

<sup>25</sup> Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

#### **4. DA (IM)POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E MISTOS PROPOREM AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS DO ESTADO DA BAHIA**

O ramo imobiliário sofre constantes interferências das necessidades da sociedade, do setor tecnológico, da preocupação ambiental e mudanças urbanísticas. Entretanto, a Lei não evolui na mesma medida, necessitando um grande esforço para compatibilizá-la com os novos gêneros imobiliários.

Então, principalmente as cidades capitais, consideradas os grandes centros urbanos, exigem cada vez mais do setor imobiliário, na medida em que a sociedade do século XXI está em constante busca pela melhoria da qualidade de vida.

Assim, surgem os fenômenos como empreendimentos imobiliários multifuncionais que nada mais são que a junção, no mesmo local, de unidades residenciais e comerciais (shoppings centers, lojas comerciais, salas profissionais, hotéis, dentre outros).

Um exemplo simplório desses empreendimentos imobiliários multifuncionais são os chamados condomínios mistos: união de unidades residenciais e unidades comerciais.

Com efeito, como todo condomínio, sempre ocorre, cedo ou tarde, o descumprimento da obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, prevista no inciso I, art. 1.336 do Código Civil, analisado anteriormente.

Entretanto, ao tentar utilizar-se dos Juizados Especiais Cíveis, no âmbito do Estado da Bahia, para cobrar os débitos condominiais dessas unidades, esbarra-se num entendimento jurisprudencial pela incapacidade dos condomínios comerciais e mistos de demandarem ações de cobrança nos Juizados, permitindo-se somente os condomínios exclusivamente residenciais.

Então, ressalte-se que esse supracitado entendimento jurisprudencial gera uma ofensa aos princípios constitucionais da isonomia e da proporcionalidade, devendo, urgentemente, ser corrigida.

Cabe esclarecer que as críticas que serão tecidas à benesse prevista exclusivamente ao condomínio residencial visam alcançar a solução da coerência do

tratamento dessas normas perante dispositivos constitucionais, ou seja, estabelecer iguais condições para casos semelhantes. E, de maneira alguma, visam somente tentar beneficiar os condomínios comerciais e mistos, mas estabelecer uma conduta adequada para cada caso.

#### 4.1 FINALIDADE DA NORMA: ANÁLISE POLÍTICO-PROCESSUAL E CÍVEL DO PROBLEMA

A opção político-processual cível adotada pela jurisprudência baiana resultou em uma série de problemas na seara condominial. As desigualdades presentes nesse âmbito necessitam de uma atenção especial, seja em virtude do expressivo impacto econômico no qual os condomínios e os condôminos estão sujeitos, seja em razão da necessidade de se observar princípios constitucionais e cíveis trazidos pelo ordenamento jurídico vigente.

Com efeito, como dito anteriormente, o entendimento predominante nas decisões do Judiciário Baiano, com relação à legitimidade dos condomínios proporem ações de cobrança de débito condominial perante os Juizados Especiais Cíveis é de que somente é possível para os condomínios exclusivamente residenciais, sendo, portanto, vedado aos condomínios de unidades comerciais ou mistas (comerciais e residenciais).

A título de exemplo acerca do tema, cumpre transcrever abaixo alguns recentes julgados das Turmas Recursais baianas:

RECURSO INOMINADO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMÍNIAS. CONDOMÍNIO MISTO. IMPOSSIBILIDADE DE PROPOR QUEIXA PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS. APLICAÇÃO DO ART. 8, §1º DA Lei 9099/95. ENUNCIADO N.9 DO FONAJE E ART.24 DO REGULAMENTO INTERNO DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO ESTADO DA BAHIA. LEGITIMIDADE ATIVA E COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. (1ª Turma Recursal Cível e Criminal, Processo n. 0004026-72.2013.8.05.0001, Relatora: Juíza Sandra Sousa do Nascimento Moreno, julgamento em 15 de junho de 2016).

RECURSO INOMINADO. CONDOMÍNIO COMERCIAL NO PÓLO ATIVO DA RELAÇÃO PROCESSUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM*. ENUNCIADO 09 DO FONAJE. RECURSO NÃO CONHECIDO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO.

(2ª Turma Recursal Cível e Criminal, Processo n. 0191137-73.2011.8.05.0001, Relatora: Juíza Célia Maria Cardozo dos Reis Queiroz, julgamento em 20 de novembro de 2014).

Da mesma forma são as sentenças dos juízes de primeiro grau das varas de causas comuns nos Juizados Especiais baianos. Veja-se:

Trata-se de cobrança de taxa condominial ajuizada por condomínio não residencial em face do condômino, proprietário da sala 305.

Como é sabido, para propor ou contestar uma ação é necessário ter interesse e legitimidade (artigo 3º).

Interesse e legitimidade são condições da ação, razão pela qual, devem ser verificadas de ofício pelo Juízo, em qualquer tempo e grau de jurisdição.

No caso em tela, como já foi dito, o condomínio autor, formado por unidades não-residenciais, ingressou com a presente queixa para cobrar quantia que lhe é devida pelo condômino proprietário da sala 305.

Ora, nos termos do artigo 23, caput, do Regimento Interno dos Juizados Especiais do Estado da Bahia, somente os condomínios residenciais podem propor ação em Sede de Juizados Especiais, do mesmo modo, o Enunciado 9 do FONAJE explicita que o condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, na hipótese do artigo 275, inciso II, item b do CPC.

Do quanto acima explicitado, infere-se que não é permitido ao condomínio não-residencial propor ação em Sede de Juizados Especiais.

Faltando ao condomínio autor, pelo fato de ser condomínio não residencial, legitimidade para figurar no polo ativo da presente queixa, é forçoso reconhecer que o referido condomínio é carecedor do direito de ação em Sede de Juizados Especiais.

Ante todo o exposto, com fulcro nos artigos 3º e 267, inciso VI do CPC, c/c artigos 51, inciso II da Lei 9099/95 e 23, caput, do Regimento Interno dos Juizados Especiais do Estado da Bahia, julgo por sentença extinto a presente queixa sem resolução do mérito.

(1ª VSJE de Causas Comuns dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia, Processo n. 0020400-27.2017.8.05.0001, Juíza Jaciara Borges Ramos, julgado em 04 de julho de 2017).

#### FUNDAMENTAÇÃO

Da leitura da convenção condominial (evento 01), destacadamente o capítulo I – Do Objeto -, verifica-se que o demandante é um condomínio misto, abrangendo também atividades empresariais.

O Regimento Interno dos Juizados Especiais do Estado da Bahia (Resolução n. 12/2007, em seu art. 23, assim expõe:

Art. 23 – somente as pessoas físicas capazes e as microempresas definidas em lei, poderão ser admitidas a propor ação perante os Juizados Especiais, faculdade extensiva aos condomínios de unidades residenciais, na forma do art. 8.º da Lei Estadual 7.033/97.

Portanto, o condomínio autor, por sua natureza mista, não possui legitimidade para propor ação de cobrança de taxas condominiais no juizado especial.

Logo, declaro, de ofício, a incompetência do juízo e extingo o processo sem resolução do mérito.

#### DISPOSITIVO

Diante do exposto, declaro a INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DO JUÍZO, e EXTINGO O

PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO nos termos do Art. 485, IV, CPC/2015.

(4ª VSJE de Causas Comuns dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia, Processo n. 0175789-39.2016.8.05.0001, Juíza Regina Helena Santos e Silva, julgado em 25 de maio de 2017).

Como pode-se notar, os principais argumentos utilizados para vedar o acesso ao Juizados Especiais Cíveis são baseados no quanto disposto no enunciado n. 09 do FONAJE, bem como no artigo 23 do Regimento Interno dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia.

Entretanto, para demonstrar o equívoco no entendimento jurisprudencial acerca da legislação atinente à matéria, faz-se necessário uma breve explanação sobre as normas jurídicas existentes que legitimam o condomínio edilício a propor ação de cobrança perante os Juizados Especiais Cíveis, principalmente perante os Juizados baianos.

Primeiramente, cumpre destacar a redação do artigo 8º da Lei Estadual n. 7033/1997, que dispõe sobre o Sistema Estadual de Juizados Especiais Cíveis e Criminais:

Art. 8º - Somente as pessoas físicas poderão ser admitidas a propor ação perante os Juizados Especiais Cíveis, extensiva essa faculdade aos condomínios de que trata a Lei Federal nº 4.591, de 12 de dezembro de 1964, ressalvado o disposto no Código de Defesa do Consumidor quanto às pessoas jurídicas.

Por sua vez, a Lei Federal n. 4.591/1964 trata sobre “o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, conforme descrito em seu preâmbulo. Esta Lei aborda o condomínio de uma maneira geral, não fazendo distinção se o condomínio é residencial ou não-residencial, pelo contrário, deixando expresso os mesmos ditames a ambos os tipos de condomínios. Como exemplo, cumpre destacar abaixo a redação do artigo 1º:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Demais disso, com relação à redação do enunciado n. 09 do FONAJE<sup>26</sup>, este, além de não possuir força de lei, trata exclusivamente de condomínio residencial, ou seja, em momento algum foi expressamente proibitivo com relação aos condomínios comerciais ou mistos.

Por fim, o artigo 23 do Regimento Interno dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia estabelece que:

---

<sup>26</sup>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.

art. 23. Somente as pessoas físicas capazes e as microempresas definidas em lei, poderão ser admitidas a propor ação perante os Juizados Especiais, faculdade extensiva aos condomínios de unidades residenciais, na forma do art. 8 da Lei Estadual nº 7.033/97.

Da leitura acima, além de, de igual forma, não proibir expressamente os condomínios comerciais e mistos de proporem ação perante os Juizados Especiais baianos, faz referência ao supracitado artigo 8º da Lei Estadual n. 7.033/97 que, por sua vez, faz referência à Lei Federal n. 4.591/1964 que, por conseguinte, como já demonstrado, trata acerca dos condomínios residenciais e não-residenciais.

Assim, através dessa exegese, é nítida que argumentação utilizada amplamente pelo Judiciário Baiano para barrar parte dos condomínios edifícios de ajuizarem ações de cobrança nos Juizados Especiais Cíveis é falha, carecendo de fontes normativas eficazes para corroborar com tais conclusões.

Em que pese a jurisprudência baiana se apegar substancialmente ao artigo 23 do regimento interno, utilizando-se de entendimento de que o legislador, ao empregar a palavra "somente", o fez de maneira a restringir as hipóteses de legitimidade ao quanto exposto nesse artigo, não é isso o que de fato ocorre.

Como já bem explanado no segundo capítulo do presente trabalho, além das Pessoas Físicas, Microempresas e Condomínios residenciais – estabelecidos no art. 23 do regimento interno supracitado –, permitem-se, de forma pacífica nos Juizados Especiais Cíveis baianos, que as Empresas de Pequeno Porte, os Microempreendedores Individuais, as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, as Sociedades de Crédito ao Microempreendedor e o Espólio figurem no polo ativo, o que, na prática, é visto corriqueiramente.

A título de exemplo, cumpre destacar abaixo julgado em que se admite, com base no Enunciado n. 72 do FONAJE, a figura do espólio nos Juizados Estaduais do Estado da Bahia:

RECURSO. PRELIMINARES DE INCOMPETÊNCIA EM RAZÃO DA MATÉRIA E DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO, ILEGITIMIDADE PASSIVA, DECADÊNCIA, PRESCRIÇÃO E CONEXÃO. REJEITADAS. AÇÕES DE COMPANHIA TELEFÔNICA. PAGAMENTO COM MENOR VALOR. RESPONSABILIDADE PELA DIFERENÇA. IMPROVIMENTO DO RECURSO. Presentes os requisitos legais, inexistente a nulidade da sentença. Competente é o Juizado de Defesa do Consumidor quando ausente a alta complexidade e existente a relação de consumo. Inexistindo interesse de incapazes, ostenta o espólio legitimidade ativa para demandar nos Juizados Especiais. (Inteligência do Enunciado 72 do FONAJE). Não há que se falar em ilegitimidade passiva para quem integrou a relação. Inaplicável o prazo decadencial do art. 26 do CDC em causa que

pretende diferença de valor do produto. O julgamento primeiro de causa conexa não causa nulidade. Comprovada a propaganda enganosa e o pagamento a menor, resultante é a obrigação pelas diferenças. (2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia, Processo n. 59921-2/2001, Relator: Edmilson Jatahy Fonseca Junior, julgado em 11 de outubro de 2005).

Ainda, mesmo que por remota hipótese a argumentação jurisprudencial esteja com razão, no tocante ao entendimento restritivo quanto aos condomínios não-residenciais, o condomínio misto, apesar de não ser jurisprudencialmente aceito, é composto, logicamente, de unidades comerciais e mistas e, dessa forma, utilizando-se do quanto exposto no artigo 23 do regimento interno dos Juizados Estaduais Baianos, seria permitido, haja vista este tratar sobre os condomínios compostos de unidades residenciais e não exclusivamente residenciais.

Ou seja, seguindo essa lógica, mesmo que um condomínio somente tivesse em sua composição uma unidade residencial e todas as demais unidades tivessem finalidade comercial, seria possível se utilizar dos Juizados Especiais Cíveis para propor ações de cobrança de débito condominial.

Apesar de ser tema relativamente recente, até o momento, nenhum doutrinador tratou acerca de tal disparidade e, tampouco nenhuma decisão argumentou mais do que já exposto acima, de modo a justificar o porquê de não se permitir que condomínios comerciais e mistos possam figurar no polo ativo dos Juizados Especiais Cíveis, uma vez que por uma precária interpretação legislativa se entendeu pela ilegitimidade destes tipos condominiais.

E mesmo que essa fosse a vontade do legislador, qual seria a justificativa? A única diferenciação seria a finalidade das unidades autônomas, pois, na prática, o condomínio comercial não arrecada mais do que o condomínio residencial, não havendo qualquer tipo de taxa condominial a mais por o condomínio ser comercial, ou seja, não arrecadaria mais por possuírem unidades autônomas com finalidades não-residenciais.

Ainda, poder-se-ia deduzir que os condomínios comerciais e mistos, por possuírem unidades autônomas com fins comerciais, ou seja, em sua grande maioria com fins lucrativos, teriam condições de arcar com as custas judiciais da justiça comum. Entretanto, através de uma simples reflexão, percebe-se que seria, em verdade, uma espécie de “punição” aos condomínios com unidades comerciais, que somente

teriam opção de ajuizar suas ações de cobrança de débito condominial num rito muito mais moroso e custoso.

Em relação à morosidade do Judiciário, mister destacar as irretocáveis palavras de Arnaldo Rizzardo (2015, p. 129):

Pelo sistema atual, que consiste na simples cobrança através do rito sumário, em vista da morosidade e da ineficiência da Justiça, da crescente degradação da prestação jurisdicional, tudo aliado a falsos princípios que muitos juízes nutrem, pretensamente protetores de direitos humanos, instala-se verdadeiramente caos em vários condomínios, obrigando alguns condôminos a paragem durante longos anos encargos de consortes relapsos e irresponsáveis, os quais valem-se do mecanismo judicial para protelarem indefinidamente as obrigações, máxime através de recursos ao STJ, cuja superada, insuficiente e arcaica estrutura conduz a se prolongar até dez ou mais anos um processo.

Considerando o quanto dito acima, é de enorme relevância chamar atenção para a natureza dessas ações, que seriam de cobrança de contribuições condominiais inadimplidas, ou seja, o condomínio já estaria ajuizando tal demanda por estar com déficit financeiro – onerando os demais condôminos – e, por outro lado, não que seja justificável, mas precisa ser levado em conta, o condômino inadimplente já estaria devendo uma quantia relativa às taxas condominiais acrescidas de juros, multa moratória, correção monetária e honorários advocatícios, sendo condenado também ao pagamento de custas judiciais.

Com efeito, do julgado abaixo se pode perceber que se tentou, através de Recurso Extraordinário com Agravo (ARE 1028299 BA), que o Supremo Tribunal Federal corrigisse tal disparidade, uma vez que afronta princípios constitucionais, mas em vão:

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento ao recurso extraordinário interposto em face de acórdão assim ementado: “RECURSO INOMINADO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO MISTO. IMPOSSIBILIDADE DE PROPOR QUEIXA PERANTE OS JUIZADOS ESPECIAIS. APLICAÇÃO DO ART. 8, § 1º DA LEI 9099/95. ENUNCIADO N.9 DO FONAJE E ART. 24 DO REGULAMENTO INTERNO DO SISTEMA DOS JUIZADOS ESPECIAIS DO ESTADO DA BAHIA. LEGITIMIDADE ATIVA E COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO” (pág. 47 do vol. 3 do doc. eletrônico). Os embargos de declaração em seguida opostos foram rejeitados. No RE, fundado no art. 102, III, a, da Constituição, alegou-se, em suma, ofensa ao art. 5º, XXXV, XXXVII, LIII e LIV, da mesma Carta. A pretensão recursal não merece acolhida. Esta Corte firmou orientação no sentido de ser inadmissível, em regra, a interposição de recurso extraordinário para discutir matéria relacionada à ofensa aos princípios constitucionais do devido processo legal, da ampla defesa, do contraditório e da prestação jurisdicional, quando a verificação dessa alegação depender de exame prévio de legislação infraconstitucional, por configurar situação de

ofensa reflexa ao texto constitucional. Esse entendimento foi consolidado no julgamento do ARE 748.371-RG (Tema 660), Rel. Min. Gilmar Mendes, em que se rejeitou a repercussão geral da matéria sob os seguintes fundamentos: Ementa: Alegação de cerceamento do direito de defesa. Tema relativo à suposta violação aos princípios do contraditório, da ampla defesa, dos limites da coisa julgada e do devido processo legal. Julgamento da causa dependente de prévia análise da adequada aplicação das normas infraconstitucionais. Rejeição da repercussão geral". Além disso, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do ARE 836.819-RG/SP, Relator Ministro Teori Zavascki, fixou entendimento no sentido de que as demandas propostas nos Juizados Especiais Cíveis, regidos pela Lei 9.099/1995, são controvérsias fundadas em relações de direito privado, revestidas de simplicidade fática e jurídica, com soluções de conflitos mais céleres, e, em regra, prescindem de questão constitucional. Para divergir do Juízo a quo sobre a legitimidade do ora recorrente para propor ação perante os Juizados especiais, necessário seria a análise de norma infraconstitucional aplicável à espécie, bem como reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos, o que inviabiliza o extraordinário nos termos da Súmula 279/STF. A afronta à Constituição, se ocorresse, seria indireta. Nesse sentido: Agravo regimental no agravo de instrumento. Negativa de prestação jurisdicional. Não ocorrência. Juizados especiais. Competência. Complexidade da matéria. Valor da causa. Ofensa reflexa. Precedentes. 1. A jurisdição foi prestada pelo Tribunal de origem mediante decisão suficientemente fundamentada. 2. Inadmissível, em recurso extraordinário, a análise da legislação infraconstitucional e o exame de ofensa reflexa à Constituição Federal. Incidência da Súmula nº 636/STF. 3. Agravo regimental não provido. (AI 858.108-AgR/MG, Rel. Min. DIAS TOFFOLI). "AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS. ALEGAÇÃO DE COMPLEXIDADE DA CAUSA. FORNECIMENTO DE CARTÕES DE CRÉDITO E DE DOCUMENTOS BANCÁRIOS EM LINGUAGEM BRAILLE. IMPOSSIBILIDADE DA ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL E DO REEXAME DE PROVAS (SÚMULA 279 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL). OFENSA CONSTITUCIONAL INDIRETA. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO" (AI 779.268-AgR/RJ, Rel. Min. Cármen Lúcia). Isso posto, nego seguimento ao agravo (art. 21, § 1º, do RISTF). (STF, ARE n. 1028299, Relator: Ricardo Lewandowski, julgamento em 08 de março de 2017).

Não se pretende fazer crer que não possuem casos em que um condômino se torne inadimplente possuindo meios financeiros para pagar em dia as contribuições condominiais, mas, não se deve olvidar que a atual crise econômico-financeira que o país vivencia contribui demasiadamente para o aumento da situação de inadimplência dos condomínios, podendo facilmente ser constatado através do crescente ajuizamento de demandas judiciais de cobrança de débito condominial.

Dessa forma, percebe-se que a (im)possibilidade dos condomínios comerciais e mistos de proporem ações de cobrança de débito condominial perante os Juizados Especiais é tema muito mais complexo do que a forma que é tratada pelo Judiciário, até porque não há sentido em criar tal disparidade de tratamento para os tipos condominiais, pois suas composições em nada interferem e/ou o divergem.

Então, ou se aceita de uma vez por todas que os condomínios, independentemente do tipo – seja este comercial, residencial ou misto –, possuam legitimidade ativa perante os Juizados Especiais Cíveis ou então não admita nenhum tipo condominial a propor ação de cobrança de débito condominial no âmbito destes, como é feito em alguns estados brasileiros que editaram enunciados próprios nesse sentido.

Como exemplo, pode-se citar o enunciado dos Juizados Especiais Cíveis do Estado de São Paulo: “Enunciado 6 – O condomínio e o espólio não podem propor ação no juizado especial em razão do disposto no artigo 8º, § 1º da Lei n. 9.099/95”, bem como o dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio de Janeiro: “Enunciado 4.3 – Despesas Condominiais – Inadmissibilidade – O condomínio não pode demandar no Juizado Especial a cobrança de cotas condominiais”.

Nos estados em que se entendem pela possibilidade da figura do Condomínio Edifício figurar como parte legítima nos Juizados Especiais, não há essa distinção de tipos condominiais, a exemplo do Enunciado 13.2 das Turmas Recursais do TJPR: “Enunciado n. 13.2 – Condomínio em edificação – capacidade de figurar no polo ativo: O condomínio em edificação pode propor ação perante os Juizados Especiais.”.

Ou seja, o enunciado acima não faz nenhuma distinção com os tipos condominiais, possibilitando qualquer condomínio edifício a ajuizar ações de cobrança perante os Juizados Especiais do Estado do Paraná.

Faz-se necessária, então, uma atuação do Estado no sentido de corrigir essa desigualdade acalentada através do Judiciário baiano, por se tratar de uma ofensa ao princípio da isonomia, uma vez que tece tratamentos diferenciados quando deveriam ser, no mínimo, semelhantes e, ainda, ao Princípio da Proporcionalidade, por proibição do excesso e proteção deficiente, relacionado à conduta dos magistrados perante os condomínios residenciais, mistos e comerciais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.

#### 4.2 VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE

O tratamento desigual firmado entre os condomínios residenciais e os condomínios comerciais e mistos ofende incontestavelmente o Princípio Constitucional da Proporcionalidade.

Etimologicamente, a palavra "proporcionalidade" remete a uma noção de adequação, proporção, medida justa, prudência, dentre outros. Então, a ideia de proporcionalidade consubstancia um referencial argumentativo, devendo ser utilizado no ramo do Direito para adequar a intensidade do meio para atingir alguma finalidade.

Apesar de derivado da Constituição, o Princípio da Proporcionalidade, no ordenamento jurídico brasileiro, é um princípio implícito, uma vez que não consta de forma expressa na Carta Magna, o que, na prática, evidencia a problemática da fundamentação normativo-constitucional deste.

Assim, o Princípio da Proporcionalidade, conforme a doutrina de Paulo Bonavides (1996, p. 351), está inserido na classe de princípios que são mais facilmente compreendidos do que definidos e, embora não esteja expressamente previsto na Constituição Federal, a sua vigência é evidente, até mesmo pelo quanto dispõe o art. 5, § 2º da lei maior: "os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados".

O Estado Democrático de Direito proclama um modelo político que vincula incontestavelmente toda a atividade estatal aos princípios constitucionais explícitos e implícitos. As consequências são inúmeras, e uma das mais importantes é a consagração do Princípio da Proporcionalidade como garantia legitimadora e limitadora de todo o ordenamento jurídico infraconstitucional. Desse modo, depara-se com um vínculo constitucional que pode limitar os fins de um ato estatal e os meios eleitos para atingir tal finalidade. (BONAVIDES, 1996, p. 362-364).

Exatamente por ser um princípio implícito, vários são os caminhos utilizados para fundamentar o princípio da proporcionalidade. Algumas correntes doutrinárias se utilizam da dignidade da pessoa humana, prevista no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal<sup>27</sup>, outras se filiam à noção do devido processo legal

---

<sup>27</sup> Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

(...)

III - a dignidade da pessoa humana;

substantivo, previsto no art. 5º, inciso LIV da Magna Carta<sup>28</sup> e algumas outras ainda na ideia de um Estado Democrático de Direito (art. 1º, *caput*, da CF).

O Princípio da Proporcionalidade possui variadas acepções, então, é mister priorizar as que o enfrentam como um princípio geral do Direito, ao passo que impõe ao operador do Direito a busca assídua pelo equilíbrio entre os interesses em conflito. Uma segunda acepção seria a existência de uma alusão feita ao Princípio da Proporcionalidade como limite dos limites aos direitos fundamentais. E, por fim, uma terceira acepção é a possibilidade do Princípio da Proporcionalidade como critério estrutural para a determinação do conteúdo dos direitos fundamentais, de forma que vincule o legislador. (SILVA NETO, 2013, p. 177-179).

Leciona Willis Guerra Filho (2003, p. 245) que o Princípio da Proporcionalidade compreende, de forma harmônica, os princípios ou também considerados como subprincípios da Necessidade, Adequação e Proporcionalidade em sentido estrito, pois a intervenção estatal sobre a liberdade dos cidadãos somente pode ser considerada legítima se for necessária, adequada e proporcional.

A partir do Princípio da Adequação, constata-se que o Estado somente pode se valer de meios idôneos para alcançar seus fins constitucionais. A intervenção do poder público deve pressupor uma relação lógica de adequação entre meio e fim. Dessa forma, o processo será adequado se o fim for, de modo efetivo, realizado no caso concreto; se o fim for realizado na maioria dos casos com a sua adoção e se o intérprete avaliou e projetou a promoção do fim no momento em que tomou a decisão. (FREIRE SOARES, 2007, p. 591).

De acordo com Princípio da Necessidade, não pode o meio exceder os limites necessários e menos gravosos possíveis, dentre os disponíveis, à conservação ou fomento do fim legítimo que se pretende. (BUENO, 2010, p. 132).

O Princípio da Proporcionalidade em sentido estrito se concretiza através da importância da realização do fim e intensidade utilizada a restringir os direitos fundamentais, tornando-se, em verdade, uma conferência ou reexame das regras

---

<sup>28</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

anteriores em que se viabilize uma correspondência entre os meios e os fins. (BUENO, 2010, p. 132).

Na doutrina de Luis Roberto Barroso (2002, p. 213-216), o princípio da proporcionalidade é utilizado como um parâmetro hermenêutico, com a finalidade de orientar a aplicação e a interpretação de uma norma jurídica no caso concreto, permitindo ao Judiciário invalidar atos legislativos ou administrativos, para que não se perca mais do que se ganhe (binômio custo-benefício) ao utilizar-se da medida normativa.

O termo *razoabilidade* é utilizado amplamente de forma fungível com o termo *proporcionalidade*, tanto pela doutrina nacional como pela estrangeira. O Princípio da Razoabilidade possui distinto conceito, desta forma, tem-se que este se origina do sistema jurídico anglo-saxão, como princípio corolário do devido processo legal substancial. Sob outra perspectiva, a ideia de proporcionalidade é associada ao direito germânico, evoluído a partir do Direito Administrativo. (SILVA NETO, 2013, p. 176-178).

Alguns doutrinadores, a exemplo de Barroso (2002, p. 373), sustentam a similitude entre os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, pois ambos abrigam os mesmos valores, quais sejam, racionalidade, justiça, medida adequada, senso comum e rejeição aos atos arbitrários.

Todavia, vários são os autores que apoiam a diferenciação entre o Princípio da Proporcionalidade e o da Razoabilidade. Pode-se citar como exemplo Humberto Ávila (2005, p. 109-110), ao diferenciar estes princípios na medida em que o primeiro pressupõe a adequação, necessidade e a proporcionalidade em sentido estrito do meio escolhido em relação ao fim desejado e, uma vez que, o segundo não pressupõe essa relação de meio e fim.

Dessa forma, o princípio da proporcionalidade no Direito Processual Civil se materializa por intermédio do acesso à justiça, da instrumentalidade do processo e pela sua efetividade, tendo em vista que a proporcionalidade se configura como valor superior do ordenamento jurídico, funcionando como instrumento de resolução de conflitos entre princípios e normas. (ANDRADE, 2007, p. 665).

Com efeito, leciona Lênio Streck (2005, p. 180) acerca do entendimento do Princípio da Proporcionalidade em uma dupla face, quais sejam, proibição do excesso e proteção deficiente. Veja-se:

Trata-se de entender, assim, que a proporcionalidade possui uma dupla face: de proteção positiva e de proteção de omissões estatais. Ou seja, a inconstitucionalidade pode ser decorrente de excesso do Estado, caso em que determinado ato é desarrazoado, resultando desproporcional o resultado do sopesamento (*Abwägung*) entre fins e meios; de outro, a inconstitucionalidade pode advir de proteção insuficiente de um direito fundamental-social, como ocorre quando o Estado abre mão do uso de determinadas sanções penais ou administrativas para proteger determinados bens jurídicos. Este duplo viés do princípio da proporcionalidade decorre da necessária vinculação de todos os atos estatais à materialidade da Constituição, e que tem como consequência a sensível diminuição da discricionariedade (liberdade de conformação) do legislador.

Nesse ínterim, considerando as faces do Princípio da Proporcionalidade, através do raciocínio da proibição do excesso se busca proteger o direito de acesso à justiça, na medida em que se evita a vedação desnecessária e desproporcional das ações de cobrança de condomínios mistos e comerciais no microsistema dos Juizados Especiais Cíveis baianos.

Mister aduzir que o Princípio da Proporcionalidade, no prisma da Proibição do Excesso, se divide em três acepções no Direito Constitucional, quais sejam, a necessidade do legislador editar leis menos que restrinjam menos os direitos e garantias fundamentais; obrigatoriedade de o aplicador do direito optar pelas decisões judiciais que imponha a menor possível redução aos direitos fundamentais e, por fim, a necessidade de o ônus da norma expedida ser suportada por todos os membros da comunidade política, para que não haja qualquer tipo de privilégio. (SILVA NETO, 2013, p. 177).

Em outra vertente do Princípio da Igualdade, refere-se à proibição de proteção deficiente, ou seja, se não se admite excesso, não se admitirá que um direito fundamental seja protegido de forma deficiente, ou seja, inadmitindo o acesso à justiça somente no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis somente aos condomínios residenciais.

Na mesma linha entende Ingo Wolfgang Sarlet (2005) ao pontificar que a noção de proporcionalidade não se limita à proibição do excesso, pois abrange um dever de proteção por parte do Estado, principalmente quanto a violações dos direitos

fundamentais provenientes de terceiros. Diante disso, se estende à proporcionalidade a proibição de insuficiência na seara processual cível.

A violação da proibição da insuficiência é retratada por uma omissão, mesmo que parcial, do Poder Público, no tocante a um imperativo constitucional de tutela ou dever de proteção. (SARLET, 2005).

Destarte, o Princípio da Proporcionalidade encontra-se severamente violado, na medida em que o trato conferido pelo Judiciário baiano aos condomínios mistos e comerciais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, quando comparado com o tratamento ofertado ao condomínio residencial, é excessivamente desigual, desrespeitando o raciocínio da proibição de excesso e da proteção deficiente, além de violar o direito do acesso à justiça.

Pois, não permitir os condomínios comerciais e mistos a acessarem os Juizados Especiais Cíveis, na medida em que estes, na prática, em nada se distinguem ao necessitar cobrar, através do judiciário, contribuições condominiais inadimplidas, é, de certa forma, uma punição a estes, uma vez que somente poderiam utilizar do rito moroso da justiça comum, desequilibrando cada vez mais a situação econômico-financeira entre os condôminos.

Face ao exposto, deve ser prontamente retificada a diferenciação conferida aos tipos condominiais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis baianos, vez que viola, explicitamente, o princípio constitucional da proporcionalidade, sendo este um dos principais referenciais da valoração das decisões e normas jurídicas, de modo a potencializar a realização da justiça.

#### 4.3 VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA

O Princípio da Isonomia previsto no *caput* do artigo 5º da Constituição Federal<sup>29</sup>, também conhecido como Princípio da Igualdade, é um postulado básico da democracia ao defender as mesmas oportunidades a todos, não se admitindo privilégios e distinções entre situações iguais.

---

<sup>29</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

Além do artigo supracitado, o princípio da igualdade pode ser extraído do quanto aduzido no art. 3º, inciso IV, da Carta Magna<sup>30</sup>: a promoção do bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade ou qualquer outra forma de discriminação.

Tal princípio é considerado como o primeiro entre os corolários do devido processo legal, haja vista a isonomia estar intimamente ligada à ideia de processo justo, exigindo, para tanto, um tratamento equilibrado entre os sujeitos processuais. (CÂMARA, 2012, p. 49).

Ou seja, o princípio da isonomia somente será ajustado ao processo quando for possível garantir aos sujeitos processuais a ingressarem em paridade de armas, considerando que se compreende o processo como um jogo, na qual deverá iniciar de forma equilibrada, oportunizando sempre a ambas as partes a oportunidade de êxito. (CÂMARA, 2012, p. 49).

Esse princípio é consagrado como o mais importante, ao ocupar posição de destaque perante os demais princípios constitucionais. A respeito de sua importância, cabe transcrever abaixo o ensinamento do Ilustre José Souto Maior Borges:

O princípio da isonomia não corresponde a uma norma igual em eminência a outra qualquer, ou mesmo aos outros princípios, no contexto constitucional. A análise do seu conteúdo revelará a sua insigne posição, que lhe realça decisivamente o significado normativo, em comparação com os outros princípios e normas constitucionais. Com surpreendente perspicácia, Francisco Campos já advertira o intérprete e o aplicador da Constituição para a eminência da isonomia no confronto até mesmo com outros princípios constitucionais: 'A cláusula relativa à igualdade diante da lei vem em primeiro lugar na lista dos direitos e garantias que a Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no país. Não foi por acaso ou arbitrariamente que o legislador constituinte iniciou com o direito à igualdade a enumeração dos direitos individuais. Dando-lhe o primeiro lugar na enumeração, quis significar expressamente, embora de maneira tácita, que o princípio da igualdade rege todos os direitos em seguida a ele enumerados'. (BORGES, 1990, p. 35-37).

Assim, a igualdade constitucional deve ser compreendida de forma a extrapolar a simples expressão de Direito, ou seja, como um modo justo das pessoas conviverem em sociedade e, por isso, é que o princípio da igualdade é o lastro norteador da

---

<sup>30</sup> Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

(...)

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

direção interpretativa das normas jurídica do sistema jurídico fundamental. (SILVA, 2016, p. 216).

Com efeito, ressalta-se que o Princípio da Isonomia compreende duas acepções, quais sejam, uma igualdade formal e uma igualdade material, de modo a não permitir que este princípio seja entendido numa vertente individualista, sem levar em conta as diferenças entre os grupos.

A igualdade material é contemplada na Constituição Federal na medida em que esta estabeleceu como função do Estado, em seu artigo 3º, III<sup>31</sup>, erradicar a pobreza e reduzir as desigualdades sociais e regionais; como finalidade da ordem econômica, em seu artigo 170<sup>32</sup>, assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social garantir a todos a igualdade de oportunidades e como objetivo da ordem social, em seu artigo 193<sup>33</sup>, o bem-estar e a justiça sociais. (CUNHA JÚNIOR, 2009, p. 660).

Ainda, a igualdade material é responsável por estabelecer importante espaço para as chamadas ações afirmativas, que são um conjunto de medidas administrativas e legislativas que visam compensar desigualdades históricas decorrentes da marginalização social. (SILVA NETO, 2013, p. 689-690)

A igualdade formal distingue-se em “igualdade na lei” e “igualdade perante a lei”. A primeira caracteriza-se por preceituar que não haverá distinções nas normas jurídicas que não sejam autorizadas pela Constituição. Ainda, possui como destinatário o legislador, pois o proíbe de incluir na lei fatores de discriminação que ocasionam a ruptura da isonomia. (CUNHA JÚNIOR, 2009, p. 660).

A igualdade perante a lei é entendida como a necessidade de aplicação da norma legal em consonância com o Princípio da Igualdade. É dirigida aos aplicadores da lei, uma vez que, por esta igualdade, os poderes estatais sofrem imposições para que, na aplicação da norma legal, não ocorra subordinação a critérios que ensejem tratamento seletivo ou discriminatório. (CUNHA JÚNIOR, 2009, p. 660).

---

<sup>31</sup> Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

(...)

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

<sup>32</sup> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

<sup>33</sup> Art. 193. A ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais.

Desse modo, a Constituição Federal, predica que todos são iguais perante a lei e, com lastro na igualdade formal, determina que o legislador e o aplicador da lei tratem igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, na medida em que se desigualem.

Para que seja possível falar em desrespeito à isonomia, Celso Antônio Bandeira de Mello dividiu em três o reconhecimento das diferenciações que não podem ser feitas sem quebra da isonomia:

A primeira diz com o elemento tomado como fator de desigualação; a segunda reporta-se à correlação lógica abstrata existente entre o fator erigido em critério de *discrimen* e a disparidade estabelecida no tratamento jurídico diversificado; a terceira atina à consonância desta correlação lógica com os interesses absorvidos no sistema constitucional e destarte juridicizados. Esclarecendo melhor: tem-se que investigar, de um lado, aquilo que é adotado como critério discriminatório; de outro lado, cumpre verificar se há justificativa racional, isto é, fundamento lógico, para, à vista do traço desigualador acolhido, atribuir o específico tratamento jurídico construído em função da desigualdade proclamada. Finalmente, impende analisar se a correlação ou fundamento racional abstratamente existente é, *in concreto*, afinado com os valores prestigiados no sistema normativo constitucional. A dizer: se guarda ou não harmonia com eles. (MELLO, 2005, p. 21-22).

Por sua vez, como já explicitado anteriormente, o tratamento distinto do Poder Judiciário baiano entre os tipos condominiais, quais sejam, condomínios residenciais, comerciais e mistos no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis baianos estabelece a quebra da isonomia.

De acordo com o ensinamento acima e ao analisar o caso trazido por esse presente trabalho, nota-se, em uma primeira análise, que inexistente razão para a distinção existente entre esses tipos condominiais, haja vista, na prática, em nada se diferenciarem, seja em condições financeiras ou em questões estruturais.

Pelo contrário, o Judiciário Baiano utiliza-se de argumentação precária para vedar os condomínios mistos e comerciais de acessarem os Juizados Especiais Cíveis, pautando-se em interpretação legal extremamente frágil, como já demonstrado anteriormente, visando permitir, sem nenhuma lógica ou explicação, somente os condomínios residenciais.

Segundo Celso Antônio Bandeira de Mello (2005, p. 21), a igualdade é o princípio que visa garantir dois objetivos. De um lado proporcionar garantia individual contra perseguições e, por outro lado, obstar favoritismos.

Assim, entende-se que “a lei não deve ser fonte de privilégios ou perseguições, mas instrumento regulador da vida social que necessita tratar equitativamente todos os cidadãos”. (MELLO, 2005, p. 10).

Dessa maneira, é clara a violação ao Princípio da Isonomia quando a conduta do Judiciário baiano, ao estabelecer que somente os condomínios residenciais possam utilizar os Juizados Especiais Cíveis para cobranças de débito condominial, não incorreu em nenhum dos dois objetivos supracitados.

Pelo contrário, nesse caso, ao tratar desigualmente os desiguais, na medida em que se desigualem, o Poder Judiciário não dirimiu as desigualdades, mas, com um tratamento divergente aplicado a cada caso, somente fomentou a desigualdade da forma em que são tratados os tipos condominiais e, ainda, estabelece um favoritismo sem sentido aos condomínios residenciais.

O princípio da isonomia, em sua vertente jurisdicional, é concebido como uma forma coibir as injustiças perpetradas pela legislação, bem como pelo Judiciário.

Nesse sentir, aduz José Afonso da Silva:

A concepção de que o princípio da igualdade perante a lei se dirige primariamente ao legislador avulta a importância da igualdade jurisdicional. Pois, se o princípio se dirigisse apenas ao aplicador da lei, bastaria a este respeitar o princípio da legalidade e o da igualdade estaria também salvo. No sentido da concepção exposta, que é a correta e pacificamente aceita, o princípio da igualdade consubstancia uma limitação ao legislador, que, sendo violada, importa na inconstitucionalidade da lei, em termos que especificaremos mais adiante. Constitui, por outro lado, uma regra de interpretação para o juiz, que deverá sempre dar à lei o entendimento que não crie distinções.

A igualdade perante o juiz decorre, pois, da igualdade perante a lei, como garantia constitucional indissolúvelmente ligada à democracia.

O princípio da igualdade jurisdicional ou perante o juiz apresenta-se, portanto, sob dois prismas: (1) como interdição ao juiz de fazer distinção entre situações iguais, ao aplicar a lei; (2) como interdição ao legislador de editar leis que possibilitem tratamento desigual a situações iguais ou tratamento igual a situações desiguais por parte da justiça. (SILVA, 2016, p. 220).

Ainda, de modo formal, o princípio da igualdade jurisdicional encontra respaldo constitucional no art. 5, inciso XXXV da Constituição Federal<sup>34</sup>, mais precisamente a

---

<sup>34</sup>Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

garantia de acesso ao Judiciário, buscando, no fim, a igualdade de condições dos desiguais. (SILVA, 2016, p. 222).

Então, uma vez que o princípio da igualdade, de modo a sempre se considerar a vertente material e formal, é utilizado como ferramenta para nortear os magistrados, devem estes, no intuito de não praticarem distinções entre situações exatamente iguais, como é o caso dos condomínios edilícios, sejam estes residenciais, comerciais ou mistos, incessantemente pautar suas decisões em observância a este princípio constitucional.

Entende-se, assim, que esse trato legal diferenciado conferido aos tipos condominiais acima mencionados viola explicitamente o princípio constitucional da isonomia, onde essa diferenciação deverá ser prontamente corrigida para sanar tal situação.

## 5 CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho foi possível a compreensão de importantes elementos do Direito Imobiliário Condominial e do Direito Processual Civil aplicado aos Juizados Especiais, tais quais, o condomínio e suas características gerais; o acesso à justiça nos Juizados Especiais, bem como seu arcabouço principiológico, sua competência e a questão da legitimidade ativa na esfera destes.

Levando em consideração o conteúdo abordado no segundo capítulo, que tratou acerca do acesso à justiça e da criação dos Juizados Especiais Cíveis, estes foram engendrados com o intuito de ofertar um melhor acesso à justiça, possibilitando o ingresso de demandas simples ao Judiciário, de modo que o cidadão possa evitar a complexidade e morosidade do sistema processual comum.

Então, o microssistema dos Juizados Especiais foi previsto constitucionalmente e, ainda, com criação obrigatória, para ser possível oferecer à sociedade uma atuação jurídica segura, desburocratizada e rápida, para ser possível solucionar os conflitos cotidianos e de baixa complexidade.

O objetivo principal a na presente pesquisa é sobre da possibilidade dos condomínios edifícios comerciais e mistos proporem ações de cobrança perante o rito dos Juizados Especiais Cíveis no Estado da Bahia, vez que, para fins de legitimidade ativa, em nada diferem dos condomínios edifícios residenciais que, por sua vez, são plenamente aceitos.

Tendo em vista o objetivo supracitado e a abordagem da criação dos Juizados Especiais Cíveis e o acesso à justiça presente no segundo capítulo, percebe-se que o Poder Judiciário baiano criou injustificadamente distinções entre casos idênticos, pois prevalece pacificamente o entendimento de que os condomínios edifícios que possuem unidades autônomas com finalidades não-residenciais, não possuem legitimidade para figurarem no polo ativo de demandas que tramitem no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.

Através das considerações acerca da figura do Condomínio Edifício no terceiro capítulo e, ainda, pela comparação de tratamento ofertado pela jurisprudência baiana aos tipos condominiais, é que foi possível estabelecer durante o quarto

capítulo a necessidade de correção dessa explícita diferenciação, ao prever possibilidades distintas de acesso à justiça para casos idênticos.

Apesar de ser tema recente, nenhum doutrinador tratou sobre o tema ou algum magistrado fundamentou tal divergência com argumentos sólidos em suas decisões, somente se restringindo a indicar interpretações de enunciados e artigos que, como demonstrado no presente trabalho, não vedam o acesso dos condomínios comerciais e mistos aos Juizados Especiais.

Ademais, considerando-se a condição de aceitabilidade dos condomínios residenciais ajuizarem demandas de cobrança de contribuições condominiais nos Juizados Especiais Cíveis, da mesma forma poderia ser feito para os condomínios comerciais e mistos, pois, como já dito anteriormente, a finalidade das unidades autônomas serem diferentes em nada diferem na prática e, ainda, ajudaria substancialmente esses condomínios, uma vez que também sofrem, considerando a crise atual, com alta inadimplência, de modo que, em efeito cascata, acaba por onerar os demais condôminos adimplentes.

Ainda, o acesso ao Judiciário somente pela justiça comum somente agrava a realidade condominial, pois, como é cediço, a marcha processual é incomparavelmente mais demorada que nos Juizados Especiais Cíveis e, também, o condomínio necessitaria arcar de logo com o pagamento de custas judiciais.

Ou seja, gera uma tamanha incongruência o fato de o condomínio comercial ou misto ter que obrigatoriamente acessar a justiça comum na tentativa de reaver as contribuições condominiais inadimplidas de forma célere, de modo a evitar o desequilíbrio econômico-financeiro entre os condôminos e para isso ter que dispendir com valores de custas judiciais para cobrar, em regra, pessoas físicas que já estão normalmente devendo um montante considerável ao condomínio.

Dessa forma, no decorrer do quarto capítulo, percebe-se que o trato jurisprudencial diferenciado existente entre os condomínios residenciais e os condomínios comerciais e mistos viola manifestamente o Princípio da Isonomia disposto no *caput* do artigo 5º da Constituição Federal, principalmente na sua acepção jurisdicional, bem como o Princípio da Proporcionalidade em suas duas vertentes.

Como não há justificativa para tal diferenciação, deve-se corrigir essa distinção de modo a permitir todos os tipos condominiais figurarem legitimamente no polo ativo

dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia ou, uma outra hipótese menos crível, é vedar o acesso de todos, somente sendo possível estes utilizarem a justiça comum para cobrar judicialmente as contribuições condominiais inadimplidas, mas de forma alguma pode-se perpetuar tal distinção flagrantemente descabida.

Assim, ante toda exposição feita nesta pesquisa, desde o acesso à justiça, a criação dos Juizados Especiais Cíveis e suas características (base principiológica, competência e legitimidade ativa), as generalidades da figura do Condomínio, a conclusão final deste trabalho é que o Estado deve atuar visando corrigir o tratamento jurisprudencial diferenciado aplicado aos condomínios residenciais, comerciais e mistos, para que se cumpra o quanto disposto na Constituição Federal e assim prevalecer um tratamento mais igualitário.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 5 de outubro de 1988. 16. ed. São Paulo: Rideel, 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 9.099**, de 26 de setembro de 1995. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências.  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm)>. Acesso em: 20 jun. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 10.259**, de 12 de julho de 2001. Dispõe sobre a instituição dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais no âmbito da Justiça Federal.  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10259.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10259.htm)>. Acesso em: 01 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 12.153**, de 22 de dezembro de 2009. Dispõe sobre os Juizados Especiais da Fazenda Pública no âmbito dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L12153.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12153.htm)>. Acesso em: 16 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm)>. Acesso em: 21 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil.  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm)>. Acesso em: 05 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em: 21 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 7.033**, de 06 de fevereiro de 1997. Dispõe sobre o Sistema Estadual dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. Salvador, BA, 06 FEV. 1997. Disponível em:  
<[http://www.sinpojud.org.br/UserFiles/File/Legislacao/Lei%207033-97\\_Juizados.pdf](http://www.sinpojud.org.br/UserFiles/File/Legislacao/Lei%207033-97_Juizados.pdf)>. Acesso em: 15 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 7.244**, de 07 de novembro de 1984. Dispõe sobre a criação e o funcionamento do Juizado Especial de Pequenas Causas. Brasília, DF, 07 nov. 1984. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1980-1988/L7244.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1980-1988/L7244.htm)>. Acesso em: 15 jun. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 8.009**, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm)>. Acesso em: 26 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 8.245**, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm)>. Acesso em: 06 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 9.099**, de 26 de setembro de 1995. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências.

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9099.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm)>. Acesso em: 20 jun. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 10.259**, de 12 de julho de 2001. Dispõe sobre a instituição dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais no âmbito da Justiça Federal.

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10259.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10259.htm)>. Acesso em: 01 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 12.153**, de 22 de dezembro de 2009. Dispõe sobre os Juizados Especiais da Fazenda Pública no âmbito dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L12153.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12153.htm)>. Acesso em: 16 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 05 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto-Lei 4.657**, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm)>. Acesso em: 21 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Enunciado n. 08**, FONAJE. <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em: 03 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Enunciado n. 09**, FONAJE. <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em: 05 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Enunciado n. 39**, FONAJE. <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em: 03 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Enunciado n. 58**, FONAJE. <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em: 03 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Enunciado n. 87**, FONAJE. <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em: 03 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Enunciado n. 148**, FONAJE. <<http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32>>. Acesso em: 05 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. **Súmula n. 260**, Superior Tribunal de Justiça.

<[https://ww2.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_19\\_capSumula260.pdf](https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf)>. Acesso em: 26 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Enunciado n. 13.2**, Turmas Recursais do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. <

<https://www.tjpr.jus.br/enunciados-turmas-recursais>>. Acesso em: 29 set. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Enunciado n. 6**, Turmas Recursais do Tribunal de Justiça do Estado de São

Paulo.<<http://www.tjsp.jus.br/Download/JuizadosEspeciais/EnunciadosColegio.pdf>>. Acesso em: 29 set. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Enunciado n. 4.3**, Turmas Recursais do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.<[http://www.tjrj.jus.br/c/document\\_library/get\\_file?uuid=8f22b93f-43c5-49a1-acc1-6438cbdf4c0a&groupId=10136](http://www.tjrj.jus.br/c/document_library/get_file?uuid=8f22b93f-43c5-49a1-acc1-6438cbdf4c0a&groupId=10136)>. Acesso em: 29 set. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Conflito de Competência n. 73681**. Segunda Seção. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Brasília, julg. 08 ago. 2007. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/15595/conflito-de-competencia-cc-73681>>. Acesso em: 09 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. **Processo n. 431109/2000**. Segunda Seção. Relator: Eserval Rocha. Salvador, julg. 14 de ago de 2001. Disponível em: <<https://tj-ba.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/333312805/4311092000-ba/inteiro-teor-333312824>>. Acesso em: 09 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp. n. 541.317/RS**. Quarta Turma. Relator: Cesar Asfor Rocha. Julg. 09 de set de 2003. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/221145/recurso-especial-resp-541317-rs-2003-0064425-4>>. Acesso em: 22 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **EDcl no AgRg no Ag: 628764/SP 2004/0127894-7**. Quarta Turma. Relator: Aldir Passarinho Junior. Julg. 03 de ago de 2006. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/38622/embargos-de-declaracao-no-agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-edcl-no-agrg-no-ag-628764-sp-2004-0127894-7>>. Acesso em: 26 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp. n. 1.002.525/DF**. Terceira Turma. Relatora: Nancy Andrighi. Julg. 16 de set de 2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/16603438/recurso-especial-resp-1002525-df-2007-0257646-5/inteiro-teor-16805605?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 26 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.198.479, PR 2010/0114090-4**. Terceira Turma. Relatora: Nancy Andrighi. Julg. 06 de ago de 2013. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24075084/recurso-especial-resp-1198479-pr-2010-0114090-4-stj/inteiro-teor-24075085>>. Acesso em: 26 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **ARE n. 1028299, BA 0004026-72.2013.8.05.0001**. Relator: Ricardo Lewandowski. Julg. 08 de mar de 2017. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/442379403/recurso-extraordinario-com-agravo-are-1028299-ba-bahia-0004026-7220138050001>>. Acesso em: 05 set. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Processo n. 0011152-51.2015.8.07.0001**. 3ª Turma Cível. Relatora: Ana Maria Cantarino. Brasília, julg. 22 de jun de 2016. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/356288362/20150110373223-0011152-5120158070001>>. Acesso em: 22 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação n. 0196267-58.2008.8.26.0100**. 3ª Câmara de Direito Privado. Relator: Donegá Morandini. São Paulo, julg. 27 de ago de 2013. Disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/117337146/apelacao-apl-1962675820088260100-sp-0196267-5820088260100>>. Acesso em: 22 ago. 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. **Processo n. 0175789-39.2016.8.05.0001**. 4ª VSJE de Causas Comuns dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia. Juíza: Regina Helena Santos e Silva. Salvador, julg. 25 de mai de 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. **Processo n. 0020400-27.2017.8.05.0001**. 1ª VSJE de Causas Comuns dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia. Juíza: Jaciara Borges Ramos. Salvador, julg. 04 de jul de 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. **Processo n. 0191137-73.2011.8.05.0001**. 2ª Turma Recursal Cível e Criminal dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia. Relatora: Célia Maria Cardozo dos Reis Queiroz. Salvador, julg. 20 de nov de 2014.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. **Processo n. 0004026-72.2013.8.05.0001**. 1ª Turma Recursal Cível e Criminal dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia. Relatora: Sandra Sousa do Nascimento Moreno. Salvador, julg. 15 de jun de 2016.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. **Processo n. 59921-2/2001**. 2ª Turma Recursal Cível e Criminal dos Juizados Especiais Cíveis do Estado da Bahia. Relator: Edmilson Jatahy Fonseca Junior. Salvador, julg. 11 de out de 2005.

ALVIM, Arruda. **Manual de Direito Processual Civil**. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

ANDRADE, Sabrina Dourado França. **O princípio da proporcionalidade e o poder de criatividade judicial**. Constituição e Processo. Salvador: Juspodivm, 2007.

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

\_\_\_\_\_. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

BARBOSA, Ruy. **Oração aos moços**. São Paulo: Papagaio, 2003.

BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da constituição**. São Paulo: Saraiva, 2002.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 1996.

BORDA, Guillermo Antonio. **Tratado de derecho civil: derechos reales**. 3ª ed. Buenos Aires:Abeledo-Perrot, v. 2, 1984.

BORGES, José Souto Maior. Princípio da Isonomia e sua significação na Constituição de 1988. **Revista de Direito Público**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 93, 1990.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Curso Sistematizado de Direito Processual Civil: Teoria Geral do Direito Processual Civil**. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, vol. 1, 2010.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edilício: Manual prático com perguntas e respostas**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**. 23ª ed. São Paulo: Atlas, vol. 01, 2012.

CARVALHO, Mônica Rodrigues Dias de. **Juizados Especiais Cíveis**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

CAPELLETTI, Mauro. **Acesso à Justiça**. Trad. Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1988.

CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de Direito Processual Civil**. Trad. Paolo Capitanio. 2ª ed. São Paulo:Bookseller, 1942, v. 01.

CINTRA, Antonio Carlos Araujo *et al.* **Teoria Geral do Processo**. 26 ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio Edilício - teoria e prática**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

CRETELLA JUNIOR, José. **Comentários à Constituição de 1988**. Rio de Janeiro: Forense, 1992, v. 06.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **Curso de Direito Constitucional**. 3. ed. rev. Ampl. e atual. Salvador: Jus Podivm, 2009.

DIDIER JÚNIOR, Fredie. **Competência para as causas de consumo na Bahia**. A Tarde: Salvador, caderno 6, 25 de dezembro de 2002.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Manual das Pequenas Causas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1986.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Manual dos Juizados Especiais Cíveis**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Lições de Teoria Geral do Processo**. Florianópolis: Florianópolis, 1992.

FILHO, Demócrito Ramos Reinaldo. **Juizados Especiais Cíveis**. São Paulo: Sariva, 1999.

FREIRE SOARES, Ricardo Maurício. **Reflexões sobre o Princípio da Proporcionalidade no Direito Processual contemporâneo**. Constituição e Processo. Salvador: Juspodivm, 2007.

FRONTINI, Paulo Salvador. O Ministério Público no Juizado Especial das Pequenas Causas. **Juizados Especiais de Pequenas Causas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

GUERRA FILHO, Willis Santiago. **Dos direitos Humanos aos direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

HONORÁRIO, Maria do Carmo. **Os critérios do Processo no Juizado Especial Cível: Teoria e Prática**. São Paulo: Fiuza, 2007.

KOLLET, Ricardo Guimarães. Propriedade horizontal e condomínio edilício – em busca de uma identidade jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, RT, n. 60, ano 29, 2006.

KRETZMANN, Paulo Antônio. O juizado Especial e a obrigatoriedade do procedimento: questões controvertidas sobre a Lei nº 9.099/95. **Revista dos Juizados Especiais**. Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, n. 21, 1997.

LOSS, Rodrigo da Silveira. Ações sujeitas aos procedimentos especiais: a controvérsia da sua aplicabilidade nos juizados especiais cíveis. **Revista dos Juizados Especiais**. Porto Alegre: Tribunal de justiça do Estado do Rio Grande do Sul, n. 20, 1997.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **O conteúdo jurídico do Princípio da Igualdade**. 3. ed. 2005. São Paulo: Malheiros, 2005.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

\_\_\_\_\_. **Direito das Coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SALOMÃO, Luis Felipe. **Roteiro dos Juizados Especiais Cíveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA, Antônio Julião da; SILVA, Marco Aurélio Garcia Julião da. **Lei dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais**. 6ª ed. Curitiba: Juruá, 2016.

SILVA E NETO, Manoel Jorge e. **Curso de Direito Constitucional**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA JUNIOR, Alcides Leopoldo e. **Juizados Especiais Cíveis**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

SODRÉ, Eduardo. **Juizados Especiais Cíveis: Processo de Conhecimento**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

TOURINHO NETO, Fernando da Costa; FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Juizados Especiais Estaduais Cíveis e Criminais: Comentários à Lei 9.099/1995**. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2015.

WALD, Arnoldo. **Direito das coisas**. 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

WATANABE, Kazuo. Filosofia e características especiais dos juizados de pequenas causas. **Juizado Especial de Pequenas Causas: Lei no 7.244, de 7 de novembro de 1984**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.