



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

APELAÇÃO CÍVEL N. 5341509-25.2024.8.09.0051

COMARCA : APARECIDA DE GOIÂNIA

6ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE : MICHELLE RENATA DA SILVA PIRES

APELADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIANE

RELATORA : VIVIANE SILVA DE MORAES AZEVEDO - Juíza Respondente

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO. CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE HONORÁRIOS. PROTESTO INDEVIDO. DANO MORAL CONFIGURADO. REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de *declaração de inexistência de débito e indenização por danos morais*, sob o fundamento de que a cobrança de honorários sobre taxa condominial em atraso seria legítima por estar prevista na convenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A controvérsia recursal cinge-se à análise da validade da contratação de empresa terceirizada para a realização da cobrança de taxas condominiais e a consequente imposição de "honorários de cobrança" ao condômino inadimplente, sem prévia autorização da assembleia geral, bem como a configuração de dano moral decorrente de protesto indevido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A delegação de funções administrativas, como a gestão da cobrança, é ato que exorbita a administração ordinária e



depende de expressa autorização da assembleia geral, conforme disposto no artigo 1.348, § 2º, Código Civil e artigo 40 da convenção condominial.

4. A contratação de empresa de cobrança que impõe encargos adicionais não previstos em lei, como os "honorários de cobrança" de 20%, representa uma transferência de função administrativa que onera a coletividade e o condômino devedor, sendo imprescindível a aprovação em assembleia.

5. O protesto indevido de título de crédito ou a inscrição irregular em cadastros de inadimplentes configura dano moral na modalidade *in re ipsa*, sendo desnecessária a comprovação do abalo psicológico ou do prejuízo efetivo.

6. Demonstrado que o protesto foi realizado com base em dívida inexigível, em razão da ilegalidade da cobrança dos honorários, resta configurado o ato ilícito e o dever de indenizar.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. É ilegal a cobrança de honorários advocatícios por empresa de cobrança contratada pelo condomínio sem a devida aprovação em assembleia geral. 2. O protesto indevido de título de crédito gera dano moral *in re ipsa*, ensejando o dever de indenizar."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 187, 927, 1.348, § 2º.

Jurisprudências relevantes citadas: TJDF 07206359320178070001 DF 0720635- 3.2017.8.07.0001; TJSP – AC: 10142847620158260161 SP; TJSP - Apelação Cível 1014284-76.2015.8.26.0161; TJGO, Apelação Cível n. 5318431-36.2023.8.09.0051.

ACÓRDÃO

Vista, relatada e discutida esta APELAÇÃO CÍVEL Nº 5341509-25.2024.8.09.0051, da comarca de APARECIDA DE GOIÂNIA-GO, em que é apelante MICHELLE RENATA DA SILVA PIRES e apelado CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIANE.



DECISÃO: Decide o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelos componentes da 2ª Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível por maioria de votos, conforme a ata da sessão de julgamento, conhecer e prover a apelação cível, nos termos do voto da relatora, que foi acompanhada pela Desª. Sandra Regina Teodoro Reis e Desª. Roberta Nasser Leone. Votaram divergente pelo desprovimento do recurso o Des. Aureliano Albuquerque Amorim e o Des. Fernando Ribeiro Montefusco.

Participaram do julgamento, além da relatora Drª. Viviane Silva de Moraes Azevedo - Juíza Respondente (Cargo Vago – Desª. Beatriz Figueiredo Franco), 1º votante Des. Aureliano Albuquerque Amorim, 2º votante o Des. Fernando Ribeiro Montefusco, 3ª votante a Desª. Roberta Nasser Leone e 4ª votante a Desª. Sandra Regina Teodoro Reis.

A sessão foi presidida pelo Desembargador Aureliano Albuquerque Amorim.

Presente ao julgamento a Procuradora de Justiça Drª. Eliane Ferreira Fávaro.

Documento datado e assinado digitalmente.

APELAÇÃO CÍVEL N. 5341509-25.2024.8.09.0051

COMARCA : APARECIDA DE GOIÂNIA

6ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE : MICHELLE RENATA DA SILVA PIRES

APELADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARIANE

RELATORA : VIVIANE SILVA DE MORAES AZEVEDO - Juíza Respondente

VOTO

Ratifico o relatório, ao teor do artigo 119, § 1, Regimento Interno do Tribunal



de Justiça do Estado de Goiás.

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade do apelo, dele conheço.

Conforme relatado, trata-se de apelação cível interposta contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na *ação declaratória de inexistência de dívida c/c indenização por danos morais*, movida pela apelante em face do condomínio apelado.

A tese autoral para sustentar a inexistência do débito consubstancia-se na irregularidade na contratação da empresa de cobrança por ausência de deliberação em assembleia geral, o que tornaria nulo o contrato e inexigível a cobrança dos honorários dele decorrentes. Consequentemente, defende a ilicitude do protesto e a existência de dano moral a ser indenizado.

A controvérsia recursal cinge-se, portanto, à análise da validade da contratação de empresa terceirizada para a realização da cobrança de taxas condominiais e a consequente imposição de "honorários de cobrança" ao condômino inadimplente, sem prévia autorização da assembleia geral.

O enquadramento normativo da matéria tem como pilar o Código Civil, que disciplina as relações condominiais, e a Convenção do Condomínio, que possui natureza de ato-norma e força cogente sobre todos os condôminos.

O artigo 1.348, Código Civil elenca as competências do síndico, e seu § 2º estabelece uma regra específica e restritiva para a delegação de funções administrativas, nos seguintes termos:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

No mesmo sentido, a Convenção do Condomínio apelado, em seu artigo 40, reproduz e reforça essa exigência, ao dispor que "o Síndico poderá transferir a



terceiro, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da maioria dos presentes em assembleia". A clareza dos dispositivos não deixa margem para interpretação diversa: a delegação de funções administrativas, como a gestão da cobrança, é ato que exorbita a administração ordinária e depende de expressa autorização do órgão soberano do condomínio, a assembleia geral.

Sobre o tema leciona Cláudio Antônio Soares Levada:

O síndico é delegatário da soberania da assembleia. É em nome dela que age, tanto que é por ela eleito e por ela poderá ser destituído, o que demonstra que seu poder de representação é relativo e não absoluto, já que mandatário dos interesses condominiais gerais. Assim, tudo que ocorra de relevante, judicial ou administrativamente, em relação aos interesses do condomínio, deve ser levado ao conhecimento da assembleia, extraordinária se necessário, para que se deliberem as providências cabíveis ao interesse comum. (O síndico nos condomínios edilícios, in Condomínio Edilício, 2ª ed., Método, p. 57).

A jurisprudência pátria é pacífica ao reconhecer a supremacia da assembleia e a necessidade de sua anuência para atos de delegação que impliquem a criação de novas obrigações para os condôminos. Confira-se:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA CONSULTORIA CONTÁBIL. FALTA DE AUTORIZAÇÃO OU APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL. CONTRATAÇÃO QUE EXORBITA OS ATOS DE ADMINISTRAÇÃO ORDINÁRIA DO SÍNDICO. NEGÓCIO JURÍDICO IRREGULAR. RESCISÃO CONTRATUAL REGULAR. 1. O art. 1.348 do CC dispõe sobre os poderes ordinários de administração do síndico, que não pode celebrar contratos alheios à gestão do condomínio, sem a autorização ou aprovação da assembleia, salvo nas hipóteses de emergência. 2. Não há qualquer artigo que permita ao síndico transferir a outrem as funções administrativas sem a aprovação da assembleia, logo o contrato de prestação de serviço não se insere na exceção prevista na parte final do § 2º, do art. 1.348 do CC. 3. Tendo sido a contratação da embargante ocorrida sem a deliberação da Assembleia, como previsto em Convenção e na legislação, não pode o condomínio responsabilizar-se pela contratação irregular formalizada entre a empresa e o síndico deposto. 4. O condomínio não pode ser



responsabilizado pela contratação irregular feita pelo síndico deposto . Nesse caso, eventual pedido de cobrança deverá ser realizado em demanda própria e em desfavor do responsável pela contratação. 5. Recurso conhecido e desprovido.

(TJDF 07206359320178070001 DF 0720635-93.2017.8.07.0001, Relator.: Carlos Rodrigues Publicado no DJE : 03/07/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Cobrança – Administração de condomínio – Contratação pelo síndico, sem aprovação pela assembleia geral – Inadmissibilidade – Exegese do art. 1.348, § 2º, do CPC/2015 – Contrato inválido – Impossibilidade de cobrança da remuneração e multa previstas – Serviços supostamente prestados (cadastro e emissão de boletos) que não beneficiaram o réu, não sendo a ele oponíveis, dada a invalidade do contrato – Ação de cobrança improcedente. SUCUMBÊNCIA – Honorários advocatícios recursais – Majoração de 10% para 15% do valor atualizado da causa, em observação ao disposto no art. 85, § 11, do CPC/2015. Recurso desprovido, com observação.

(TJSP - AC: 10142847620158260161 SP, Relator.: Álvaro Torres Júnior, 20ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/02/2019)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Cobrança – Administração de condomínio – Contratação pelo síndico, sem aprovação pela assembleia geral – Inadmissibilidade – Exegese do art. 1.348, §2º, do CPC/2015 – Contrato inválido – Impossibilidade de cobrança da remuneração e multa previstas – Serviços supostamente prestados (cadastro e emissão de boletos) que não beneficiaram o réu, não sendo a ele oponíveis, dada a invalidade do contrato – Ação de cobrança improcedente. SUCUMBÊNCIA – Honorários advocatícios recursais – Majoração de 10% para 15% do valor atualizado da causa, em observação ao disposto no art. 85, § 11, do CPC/2015. Recurso desprovido, com observação.

(TJSP - Apelação Cível 1014284-76.2015.8.26.0161; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2019; Data de Registro: 28/02/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONVENÇÃO DE CÔNDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA



OBRIGATÓRIA. Diante da previsão contida na convenção condominial acerca da necessidade de movimentação conjunta do síndico com o presidente do conselho consultivo para pagamento das despesas do condomínio, não poderá ser alterada a disposição condominial sem que haja assembleia geral extraordinária para esta finalidade.

(TJGO, Apelação Cível n. 5318431-36.2023.8.09.0051, Rel. Desa. Camila Nina Erbertta Nascimento, 9ª Câmara Cível, julgado em 30/09/2024)

A contratação de uma empresa que passa a gerir a carteira de inadimplentes, impondo encargos adicionais não previstos em lei, como os "honorários de cobrança" de 20%, representa uma clara transferência de função administrativa que onera a coletividade e, principalmente, o condômino devedor.

O juízo de primeiro grau fundamentou a regularidade do ato no artigo 43, "b", da convenção, que autoriza o síndico a contratar profissionais para atuar em defesa dos interesses comuns. Contudo, tal dispositivo deve ser interpretado de forma sistemática com as demais normas. A contratação pontual de um advogado para uma causa específica se insere na gestão ordinária, mas a terceirização de todo um setor administrativo, como a cobrança, com a imposição de um ônus fixo e percentual sobre os débitos, é matéria que extrapola a mera representação e adentra o campo da delegação de funções, atraindo a incidência da regra especial do artigo 40 da convenção e do § 2º do artigo 1.348 do Código Civil.

No caso concreto, o próprio condomínio apelado admite que a contratação da empresa DR Assessoria foi deliberada em uma "reunião" com a síndica e o conselho fiscal. Tal ato, embora possa ter validade interna para a administração, não possui a força jurídica de uma assembleia geral. A assembleia exige convocação de todos os condôminos, pauta definida e quorum para deliberação, garantindo a participação e o controle democrático sobre os atos que afetam o patrimônio e as obrigações de todos. Uma reunião informal não substitui a soberania da assembleia.

Portanto, a contratação da empresa de cobrança, da forma como foi realizada, padece de vício formal, pois não foi submetida e aprovada pela assembleia geral. Por consequência lógica, o contrato firmado entre o condomínio e a referida empresa não pode gerar efeitos perante terceiros, no caso, a condômina apelante. A cobrança do percentual de 20% (vinte por cento) a título de "honorários de cobrança", por derivar de ato irregularmente constituído, é, de fato, inexigível.

Passo à análise da pretensão indenizatória. A apelante alega ter sofrido dano moral *in re ipsa* em decorrência do protesto indevido de seu nome. Acolhida a tese da inexigibilidade da cobrança dos honorários, esta segunda questão se resolve como



sua consequência direta.

O regime da responsabilidade civil, previsto nos artigos 186 e 927, Código Civil, estabelece o dever de indenizar àquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem. O ato ilícito pode ocorrer não apenas pela violação direta da lei, mas também pelo abuso de direito, conforme o artigo 187 do mesmo diploma, que reputa ilícito o ato do titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

O protesto de um título é um mecanismo legal à disposição do credor para formalizar a inadimplência do devedor e resguardar seu direito de crédito. Trata-se, em princípio, de um exercício regular de direito. Contudo, a legitimidade desse ato está intrinsecamente condicionada à existência, liquidez e exigibilidade da dívida que lhe deu origem. Quando o protesto é levado a efeito com base em uma dívida inexistente, já paga ou inexigível, o ato perde sua licitude e transmuta-se em ato ilícito.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacificado de que o protesto indevido de título de crédito ou a inscrição irregular em cadastros de inadimplentes configura dano moral na modalidade *in re ipsa*. Isso significa que o dano é presumido, decorrendo da própria gravidade do ato, sendo desnecessária a comprovação do abalo psicológico ou do prejuízo efetivo sofrido pela vítima, pois a publicidade negativa do registro já constitui, por si só, ofensa à honra e à imagem da pessoa.

No caso dos autos, restou demonstrado que a apelante quitou o valor principal da taxa condominial de agosto de 2023, acrescido de juros e multa, recusando-se a pagar apenas o valor correspondente aos 20% de "honorários de cobrança". Como fundamentado anteriormente, essa parcela específica do débito era inexigível, pois oriunda de uma delegação de serviço administrativo não aprovada em assembleia. Assim, ao levar a protesto o nome da apelante por um valor que ela não devia, o condomínio apelado agiu de forma ilícita, extrapolando os limites do seu direito de cobrança.

O nexo de causalidade é evidente: o protesto indevido foi a causa direta do abalo moral presumido sofrido pela apelante. A conduta do condomínio, ao insistir em uma cobrança irregular e utilizar o meio coercitivo extremo do protesto, gerou para a recorrente uma restrição de crédito e um constrangimento que ultrapassam o mero dissabor, caracterizando o dano moral indenizável.

Dessa forma, a reforma da sentença é medida que se impõe para reconhecer a ilicitude da cobrança dos honorários e, por conseguinte, do protesto, condenando-se



o apelado à reparação dos danos morais causados. Quanto ao valor da indenização, considerando as circunstâncias do caso, a capacidade econômica das partes e o caráter pedagógico e compensatório da medida, fixo-o em R\$ 3.000,00 (três mil reais), montante que se mostra razoável e proporcional ao dano sofrido.

Em razão da reforma integral da sentença e da sucumbência do apelado, inverte os ônus sucumbenciais e condeno-o ao pagamento da integralidade das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados na sentença.

Documento datado e assinado eletronicamente.

Valor: R\$ 10.257,55
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
6ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: GABRIEL BARTO BARROS - Data: 16/12/2025 19:45:21

