

## SENTENÇA

*Associacao De Moradores Do Condominio Residencial Planicie x Romeu Adriano De Oliveira*

### INFORMAÇÕES DO PROCESSO

**Número do Processo:** 0700556-55.2025.8.07.0020

**Tribunal:** TJDF

**Órgão:** 1º Juizado Especial Cível de Águas Claras

**Data de Disponibilização:** 2025-04-25

**Tipo de Documento:** sentença

**Partes:**

- Associacao De Moradores Do Condominio Residencial Planicie
- X
- Romeu Adriano De Oliveira

**Advogados:**

- Ana Luisa Rosa De Oliveira (OAB/DF 67466)
- Bruno Filipe Sousa Da Silva (OAB/DF 68531)
- Delleon Rodrigues De Souza Silva (OAB/DF 36525)
- Elizangela Fernandes De Castro (OAB/DF 63133)
- Geraldo Ferreira Da Silva (OAB/DF 25384)
- Gilson Ferreira Da Silva (OAB/DF 33186)
- Rodrigo Absair Teixeira Lima (OAB/DF 30698)

### DECISÃO

Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS 1JECIVAGCL 1º Juizado Especial Cível de Águas Claras Número do processo: 0700556-55.2025.8.07.0020 Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) REQUERENTE: ASSOCIACAO DE MORADORES DO CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANICIE REQUERIDO: ROMEU ADRIANO DE OLIVEIRA S E N T E N Ç A Dispensado o relatório, na forma do artigo 38, da Lei 9.099/95, passo à decisão. Conforme entendimento firmado pelo STJ no REsp n. 1.439.163/SP e no REsp n. 1.280.871/SP (Tema 882), "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". No mesmo sentido, no julgamento do Recurso Extraordinário n. 695911 (Tema 492), com repercussão geral reconhecida pelo STF, foi estabelecida a tese de que "é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento



da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis". No caso, a associação foi constituída em 13/06/2022 (Id. 222569194) por Marcelo Divino Braga, Rodrigo Bosoli Salas Sousa, Hudson Ferreira da Silva, Washington da Silva Queiroz e Miriam Gomes (id. 222569194, pág. 9). Não foi juntado aos autos termo de associação do requerido ou outro documento que o vincule. Não obstante, verifico que conforme documento de id. 222571353, o requerido já realizou o pagamento de diversas "taxas de condomínio", já celebrou um acordo extrajudicial se obrigando ao pagamento (id. 222571354) e também acordo judicial nos autos nº 0724502-27.2023.8.07.0020. Tais negócios jurídicos são aptos a evidenciar o seu intento associativo e inclusive a sua percepção do dever de contribuir com a coisa comum, o que é suficiente para superar o entrave da ausência de termo específico e expresso de adesão. Superado tal ponto, o réu é revel, titular da unidade 23-A e não comprovou a quitação dos débitos indicados na inicial, ônus que lhe competia (art. 373, inc. II, CPC). Ante o exposto, julgo procedente a pretensão inicial, resolvendo o mérito na forma do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, a fim de condenar o requerido ao pagamento de R\$ 3.035,40, a ser atualizado pela Selic a contar de 13/01/2025. Não há custas nem honorários. (artigo 54 e 55 da Lei 9.099/95). Sentença registrada eletronicamente. Publique-se e intímese. Águas Claras, DF. Documento assinado eletronicamente pelo Juiz de Direito / Juiz de Direito Substituto abaixo identificado, na data da certificação digital.



ID DJEN: 260539627

Gerado em: 05/08/2025 10:35

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

Processo: 0700556-55.2025.8.07.0020

