

Valor: R\$ 212.233,39
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - Data: 06/07/2026 10:08:16

	
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS	
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA	
1ª VARA CÍVEL	
Aparecida de Goiânia - UPJ das Varas Cíveis	

Processo nº 5404777-76.2024.8.09.0011

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento ->
Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Requerente: Totalcred Servicos De Cobranca Ltda, CPF/CNPJ 10.905.395/0001-25

Requerido: Condominio Residencial Portal Dos Flamboyants, CPF/CNPJ 10.905.395/0001-25

SENTENÇA

(Este ato devidamente assinado eletronicamente e acompanhado dos demais documentos necessários ao cumprimento do ato devido servirá como OFICIO/MANDADO/ALVARÁ, nos termos dos Artigos 368 I a 368 L (Provimento 002/2012) da Consolidação dos Atos Normativos da Corregedoria Geral de Justiça)

I - RELATÓRIO

A parte autora, TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA EIRELI, propôs Ação de Cobrança em face de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DOS FLAMBOYANTS, com o objetivo de receber valores decorrentes de rescisão de contrato de prestação de serviços de cobrança garantida de taxas condominiais.

Na petição inicial, a parte autora relata a celebração de contrato com a parte requerida no ano de 2013 (dois mil e treze). Afirma o cumprimento rigoroso de suas obrigações, com a antecipação mensal das taxas condominiais. Aduz, contudo, a inércia da parte requerida no fornecimento de documentos necessários para a cobrança judicial dos condôminos inadimplentes. Em razão da omissão, a parte autora procedeu à notificação extrajudicial para a entrega dos documentos e, diante da inércia, considerou o contrato rescindido por culpa do condomínio. Requer a condenação da parte requerida à devolução dos valores antecipados, acrescidos da cláusula penal estipulada em contrato.

A demanda teve curso inicial perante a 19ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná. Após a prolação de sentença de procedência (mov. 67), a parte requerida interpôs recurso de apelação (mov. 89). O egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento ao recurso para reconhecer a incompetência do juízo paranaense, cassação da sentença e a determinação de remessa dos autos a esta Comarca de Aparecida de Goiânia (mov. 109).

Com o recebimento dos autos neste juízo, determinou-se a emenda à inicial (mov. 5). A parte autora apresentou petição de emenda (mov. 7), com a adequação do valor da causa para

R\$ 212.233,39 (duzentos e doze mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e nove centavos) e a juntada de novos documentos.

A parte requerida apresentou contestação (mov. 28). Em sede preliminar, arguiu a sua ilegitimidade passiva, ao sustentar a responsabilidade exclusiva dos condôminos inadimplentes ou do ex-síndico que assinou o instrumento. No mérito, defendeu a nulidade do contrato por ausência de aprovação em assembleia geral, conforme exigência do Código Civil e da convenção do condomínio. Requereu a improcedência dos pedidos e a condenação da parte autora às penas por litigância de má-fé.

A parte autora apresentou impugnação à contestação (mov. 31), com a reiteração dos termos da exordial e a defesa da validade do negócio jurídico.

O juízo designou audiência de instrução e julgamento por videoconferência e determinou a intimação pessoal do representante legal da parte autora para prestar depoimento pessoal, sob pena de confissão (mov. 64 e mov. 68).

No ato da audiência de instrução e julgamento (mov. 122), constatou-se a presença das partes. O juízo encerrou a instrução processual.

A parte autora apresentou alegações finais por memoriais (mov. 128), com o pleito de procedência total da demanda.

Os autos vieram conclusos para sentença.

É o relato do essencial. Passo a fundamentar e decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra. Não há necessidade de produção de outras provas. Destaca-se a ausência de requerimento para a produção de prova pericial por qualquer das partes. A controvérsia repousa em questões de direito e em fatos passíveis de comprovação mediante os documentos já anexados aos autos, aliados aos efeitos processuais decorrentes da conduta das partes na fase instrutória.

Inicialmente, analiso a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela parte requerida. A legitimidade para a causa deve ser aferida à luz das afirmações deduzidas na petição inicial, com base na teoria da asserção. A parte autora imputa ao condomínio o descumprimento de obrigação prevista em contrato firmado entre as próprias partes litigantes. A discussão sobre a validade da representação do condomínio ou a responsabilidade de terceiros (condôminos ou ex-síndico) constitui matéria de mérito, e não condição da ação. Rejeito, pois, a preliminar.

No mérito o "Contrato de Cobrança Garantida de Taxas de Condomínio" (mov. 1.4/página 21) encontra-se assinado pelo então síndico do condomínio, Sr. Eduardo Cordeiro Lopes. A alegação defensiva de nulidade do pacto por falta de autorização da assembleia geral não merece prosperar. Aplica-se ao caso a teoria da aparência e o princípio da boa-fé objetiva, que regem as relações contratuais (art. 422 do Código Civil).

A parte autora demonstrou o repasse de valores para a conta de titularidade do condomínio, o que evidencia o benefício direto auferido pela coletividade dos condôminos. A pretensão da parte requerida de invalidar o contrato após usufruir dos serviços e dos aportes financeiros configura comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), prática vedada pelo ordenamento jurídico.



Quanto ao descumprimento contratual, a cláusula 6ª, alínea "g", do instrumento impõe ao condomínio o dever de fornecer os documentos necessários para a propositura das ações de cobrança contra os inadimplentes. A parte autora comprovou o envio de notificações extrajudiciais para a entrega de tais documentos (mov. 1.8), sem obter resposta satisfatória. A inércia do condomínio inviabilizou a recuperação do crédito pela empresa garantidora, o que caracteriza a quebra do dever contratual.

De igual forma, a cláusula 6ª, alínea "k", do contrato em questão dispõe que caberia ao Condomínio, aqui réu, entregar a autora cópia autenticada da ata da eleição de síndico, devidamente registrada, cópia da carteira de identidade e CPF do síndico e procuração com firma reconhecida, quando da eleição do novo síndico, após 05 (cinco) dias da realização da assembleia. Por sua vez, o réu não comprovou tal entrega, o que ensejou as notificações e a rescisão contratual.

A cláusula 9ª, § 2º, do pacto estabelece que, caso o condomínio dê motivo à rescisão, fica obrigado a reembolsar os valores recebidos antecipadamente, acrescidos de encargos e de uma cláusula penal de 30% (trinta por cento). Diante da culpa exclusiva da parte requerida pela resolução do contrato, afigura-se legítima a cobrança dos valores pleiteados na petição de emenda (mov. 7), que totalizam R\$ 212.233,39 (duzentos e doze mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e nove centavos).

Por fim, afasto o pedido de condenação da parte autora nas penas por litigância de má-fé. O exercício do direito de ação, fundado em interpretação razoável do contrato e da lei, não configura deslealdade processual. Não se vislumbra o preenchimento das hipóteses do art. 80 do Código de Processo Civil.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo **PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial.

Condeno a parte requerida a pagar à parte autora a quantia de R\$ 212.233,39 (duzentos e doze mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e nove centavos). O valor deverá sofrer atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e o cômputo de juros de mora pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), com a dedução do respectivo índice de atualização, a partir do vencimento da obrigação, em estrita observância ao art. 406, § 1º, do Código Civil, com a redação conferida pela Lei n. 14.905/2024.

Condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora. Fixo os honorários em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ao observar o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, além do trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos de declaração com caráter manifestamente protelatório ensejará a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Em caso de interposição de recurso de apelação, intime-se a parte apelada para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 1.010, § 1º, do Código de Processo Civil. Após o prazo, com ou sem manifestação, remetam-se os autos ao egrégio



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com as cautelas de estilo, independente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil).

Com o trânsito em julgado e sem a pendência de requerimentos, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Aparecida de Goiânia, data da assinatura eletrônica.

Rita de Cássia Rocha Costa

Juíza de Direito

02

Rua Versales, Qd. 03, Lotes 08/14, Residencial Maria Luiza, Aparecida de Goiânia - GO, CEP: 74.980-970, E-mailcomarcadeaparecida@tjgo.jus.br., Tel. 062-3238-5100

Valor: R\$ 212.233,39
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - Data: 06/07/2026 10:08:16

