

TJ-GO anula taxa de cobrança em condomínio sem aval de assembleia

02/01/2026

A delegação de funções administrativas de um condomínio a terceiros, como a gestão de cobranças, depende de expressa autorização da assembleia geral, como determina o [artigo 1.348, parágrafo 2º, do Código Civil](#).

Com esse entendimento, a 6ª Câmara Cível do [Tribunal de Justiça do Estado de Goiás](#) anulou a dívida de uma moradora, relativa a “honorários de cobrança”, e condenou o condomínio de Aparecida de Goiânia (GO) ao pagamento de R\$ 3 mil por danos morais.

A decisão reformou a sentença de primeiro grau, que havia julgado improcedentes os pedidos sob o argumento de legitimidade do encargo previsto na convenção.

A controvérsia teve origem na cobrança de cota condominial em atraso. A moradora quitou o valor principal, acrescido de juros e multa, mas recusou-se a pagar um adicional equivalente a 20% lançado como honorários de uma empresa terceirizada de cobrança.

Diante do não pagamento dessa parcela específica, o condomínio levou o título a protesto, motivando a ação declaratória cumulada com reparação de danos.

Poderes da assembleia

No julgamento da Apelação Cível, prevaleceu o voto da relatora, a juíza substituta em segundo grau Viviane Silva de Moraes Azevedo. A magistrada destacou que, embora o síndico tenha poderes de representação, a terceirização de todo um setor administrativo com imposição de ônus aos moradores exige aprovação da maioria em assembleia, o que não ocorreu no caso. O condomínio admitiu que a contratação foi deliberada apenas em reunião com o conselho fiscal.

Para a relatora, tal reunião não possui força jurídica para criar obrigações pecuniárias aos condôminos. A decisão diferenciou a contratação de advogado para casos pontuais da terceirização massiva da cobrança.

“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”, fundamentou a relatora.

Diante da ausência de deliberação assemblear, o Tribunal concluiu que o contrato não pode gerar efeitos perante terceiros. “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”, pontuou o acórdão.

Dano moral

Ao reconhecer a inexigibilidade da dívida que originou a negativação, o TJGO aplicou a [jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça \(STJ\)](#) sobre o dano moral decorrente de protesto indevido. O colegiado entendeu que a conduta do condomínio extrapolou o exercício regular de direito.

“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”, registrou a decisão.





Para o advogado **Gabriel Barto**, responsável pela condução do caso em defesa da moradora, o acórdão delimita com precisão os poderes de gestão condominial. “A decisão reafirma que não se admite a criação de encargo ao condômino sem autorização assemblear ou decorrente de contratação de terceiros. O protesto fundado em cobrança inexigível caracteriza ilícito e abuso de direito”, avaliou.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5341509-25.2024.8.09.0051

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-02/tj-go-veda-honorarios-de-cobranca-em-condominio-sem-aval-de-assembleia/>