



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.22.033843-8/001 **Númeraço** 5037276-
Relator: Des.(a) Mônica Libânio
Relator do Acordão: Des.(a) Mônica Libânio
Data do Julgamento: 04/05/0022
Data da Publicação: 05/05/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA - DESPESAS CONDOMINIAIS - LOJA NO TERREO - FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS - PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - COBRANÇA LÍCITA - MOTIVAÇÃO PER RELATIONEM - TÉCNICA DE FUNDAMENTAÇÃO ADMITIDA PELO STF E PELO STJ. Nos termos do inciso I, do art. 1.336, do Código Civil, é dever dos condôminos contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. Havendo disposição expressa em convenção de condomínio a respeito da forma de rateio das despesas, deve ser ela observada. Consoante pacificada jurisprudência dos Tribunais Superiores, tem-se por cumprida a exigência constitucional da fundamentação das decisões mesmo na hipótese de o Poder Judiciário lançar mão da motivação referenciada (per relationem).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.033843-8/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ODONTO MAIS VOCE LTDA - ME - APELADO(A)(S): CONDOMINIO RESIDENCIAL ATLANTICO

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DESA. MÔNICA LIBÂNIO ROCHA BRETAS

RELATORA



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DESA. MÔNICA LIBÂNIO ROCHA BRETAS (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ODONTO MAIS VOCE LTDA - ME contra a r. sentença de ordem 47, proferida nos autos da "AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA" ajuizada em desfavor do CONDOMINIO RESIDENCIAL ATLANTICO, em que o MM. Juiz de Direito, Paulo Rogério de Souza Abrantes, da 16ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, decidiu a lide nos seguintes termos:

(...)

Pelo exposto, julgo improcedentes os pedidos.

Condeno a Autora ao pagamento das custas e honorários de sucumbência de 10% sobre o valor da causa.

P.R.I.

Pelas razões de ordem 50, pretende a parte Autora, ora Apelante, a reforma da r. sentença, ao fundamento de que "(...) por se tratar de clínica odontológica, a apelante tem um consumo de água ínfimo em relação ao consumo das unidades habitacionais, que além do consumo familiar também fazem uso da piscina do condomínio, ao contrário dos condôminos lojistas."

Afirma que "(...) o rateio das despesas condominiais é feito de forma que mesmo os condôminos lojistas arquem com custos que se



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

revertem em benefício exclusivo dos condôminos moradores, o que acarreta enriquecimento sem causa destes últimos."

Aduz que "(...) a parte que cabe à apelante no rateio das despesas do condomínio é de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento), percentual este que recai também sobre despesas que se revertem em benefício exclusivo dos condôminos moradores."

Sustenta que "(...) independentemente do que prevê a Convenção de Condomínio, o enriquecimento sem causa dos condôminos moradores em prejuízo dos condôminos lojistas como a apelante não é tolerado pelo ordenamento jurídico."

Argumenta que "(...) ainda que a revelia não leve necessariamente à procedência dos pedidos, o juízo fica legalmente obrigado a presumir como verdadeiros os fatos alegados na petição inicial. A alegação de que "a existência de um medidor coletivo não quer dizer, por si só, que os usuários estejam desperdiçando água", é contrária ao bom senso pois é sabido que a falta de individualização do consumo desestimula o consumo consciente da água."

Salienta que "(...) o que a apelante pede é que seja excluída da base de cálculo do valor que paga à título de taxa condominial as despesas que são feitas em benefício exclusivo dos condôminos moradores tais como piscina, porteiro, elevador, entre outros, além da restituição do valor pago a maior. Não se está nem ao menos requerendo a alteração do percentual."

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso e pela reforma da r. sentença, para que os pedidos iniciais sejam julgados procedentes.

Contrarrazões à ordem 57.

É o relatório.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Conheço do recurso, vez que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Na espécie, busca a parte Autora/Apelante a redução proporcional da taxa condominial paga ao condomínio Réu/Apelado, de forma que corresponda ao seu efetivo consumo de água e que sejam excluídas da base de cálculo as despesas que se revertem em benefício exclusivo dos condôminos moradores, bem como que haja a restituição do valor pago a maior a título de taxa condominial ao longo dos 3 (três) anos anteriores ao ajuizamento da ação.

Em que pese suas alegações, entendo que razão não lhe assiste.

Confira-se o que restou decidido na r. sentença:

(...)

Cuida-se, como dito, de Ação Declaratória c/c Condenatória, com pedido de declaração do direito da Autora de pagar taxa condominial somente com relação às despesas com as quais concorre e de condenação do Réu a restituir os valores pagos indevidamente, sob o fundamento de que sua unidade autônoma é uma loja, sendo que no condomínio também existem unidades habitacionais, que consomem mais água e utilizam da área de lazer, de modo que não deveria concorrer com todas as despesas coletivas.

A Autora alega que sua unidade autônoma é uma loja do condomínio Réu, que tal condomínio também possui unidades habitacionais, sendo sua loja a menor unidade autônoma do condomínio; que paga 0,45% de todas as despesas do condomínio, inclusive as despesas que não concorre; que consome muito menos água e não utiliza das áreas comuns, razão pela qual sua taxa condominial deveria ser proporcional às despesas que concorre, o que não incluiria as despesas relativas a portaria, elevador, piscina etc.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O Réu, por sua vez, não apresentou contestação no prazo legal, razão pela qual tornou-se revel, sendo presumidamente verdadeiros os fatos alegados pela Autora. Todavia, em sua manifestação de Id nº 3759868104, o Réu alega que a Autora paga cerca de 1/3 do valor pago pelas unidades residenciais; que é legítimo o rateio das despesas de água ainda que o condômino não faça uso da área comum; que a Convenção de Condomínio foi devidamente aprovada e registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, sendo plenamente válida.

Dessa forma, a Autora não se insurge contra o percentual de 0,45% cobrado, mas sim contra a base de cálculo de tal percentual, que, segundo a convenção, inclui todas as despesas do condomínio e não somente as que a Autora alega que concorre.

Sobre o tema, o Artigo 24º e 25º da Convenção do Condomínio Réu (Id nº 107305519) prevê aquilo que será considerado como despesa do condomínio e a divisão da responsabilidade de seu custeio:

Art. 24. Constituem despesas comuns do condomínio, além de outras definidas no regulamento interno:

- a) As relativas à conservação, limpeza, manutenção e reparação das partes, coisas e dependências comuns;
- b) Os tributos e preços públicos que incidem sobre as partes e coisas comuns;
- c) As relativas à administração;
- d) O prêmio de seguro do condomínio e dos empregados.

Art. 25. Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para custeio delas, através de contribuição mensal, paga até o dia 10 (dez) do mês



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

correspondente.

§1 - O rateio das despesas comuns será realizado de acordo com os seguintes percentuais, aplicáveis também ao fundo de reserva, quando houver:

- a) para os apartamentos números 1301-A, 1302-B, 1303-C, 1201-B, 1202-B, 1203-B e 1204-B, 1,34% (um inteiro e trinta e quatro centésimos por cento);
- b) para cada um dos demais apartamentos, 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento);
- c) para a loja comercial do Edifício Barcelona, 0,70% (setenta centésimos por cento);
- d) para cada loja comercial do Edifício Valência, 0,45% por cento (quarenta e cinco centésimos por cento)

Com a revelia presumem-se verdadeiros somente os fatos alegados, quais sejam, que o Réu rateia as despesas condominiais de acordo com a fração ideal; que a Autora possui uma loja no térreo e não usa das áreas de lazer; que a Autora paga 0,45% das despesas comuns do condomínio; que a água é medida de forma coletiva.

Assim, em que pese a revelia, não se pode afirmar, na lógica do direito, que necessariamente haverá a procedência do pedido. Basta lembrar-se a hipótese de pedido formulado contra a lei, por exemplo. A presunção, portanto, não é absoluta e cede ante o fato de que o juiz poderá considerar que a parte não detém o direito alegado ou outras situações de perplexidade.

Nesse sentido já decidiu o STJ: "A falta de contestação conduz a que se tenham como verdadeiros os fatos alegados pelo autor. Não, entretanto, a que necessariamente deva ser julgada procedente a ação. Isso pode não ocorrer, seja em virtude de os fatos não conduzirem às consequências jurídicas pretendidas, seja por



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

evidenciar-se existir algum, não cogitado na inicial, a obstar que aquelas se verifiquem" (STJ-3ª R. REsp 14.987-CE, rel. Min. Eduardo Ribeiro, j. 10.12.91, deram provimento, v.u. DJU 17.2.92, p.1.377)", em citação de Theotonio Negrão, CPC 39ª Ed. P.457.

Pois bem.

O que a Autora busca é o acolhimento de uma tese jurídica, a de que seja declarado injusto que a Convenção do Condomínio inclua na base de cálculo da taxa devida pela Autora, todas as despesas coletivas, inclusive aquelas com as quais a Autora entende que não concorre.

Inicialmente, cabe ressaltar que a própria convenção estipulou responsabilidades diferentes sobre as despesas para cada tipo de unidade autônoma, sendo variadas as porcentagens. No caso, a taxa devida pela Autora é de 0,45%, sendo a menor de todas as taxas, o que certamente se estipulou considerando as peculiaridades do imóvel da Autora, que se encontra no térreo e supostamente consome menos água.

Ocorre que a Convenção condominial possui liberdade para estipular o modo de pagamento de contribuições condominiais, de forma a atender às despesas ordinárias do condomínio (Art. 1.334, I, CC).

Nesse sentido, o condômino deve contribuir para tais despesas na proporção de sua fração ideal, se assim não estiver definido de forma diversa na Convenção de Condomínio (A. 1.336, I, CC), o que ocorre no presente caso em que a Convenção fez a divisão por porcentagem a depender do tipo de imóvel e de sua destinação.

Não cabe ao Judiciário rever contratos, no caso a convenção de condomínio, para fins de alterar as disposições legais concernentes à espécie, mais especificamente, o disposto no inciso I do Art. 1334 do CC. Com efeito, a alteração do dispositivo legal deve ser realizada através do processo legislativo e não de uma decisão judicial e, no



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

caso, é o próprio artigo que fixa o poder da Convenção determinar a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Como a própria expressão legal diz, deve haver uma convenção ou um ato de vontade da maioria dos condôminos nesse sentido. Inexistindo a convenção, não há falar na introdução de mais um critério de rateio, qual seja, a alteração da base de cálculo para excluir certas despesas e incluir outras no caso específico da Autora.

A própria divisão por percentual prevista no Art. 25 da Convenção já faz a distribuição das quotas da maneira como a maioria dos condôminos entendeu como justa, sendo inclusive lógica, tendo em vista que a Autora paga menos de 1/3 da taxa das unidades habitacionais, o que acaba por compensar as diferenças no uso e gozo das áreas comuns, portaria, elevador etc.

É que os adquirentes das denominadas lojas e de todas as unidades já sabem desde a sua aquisição quais são as condições do condomínio, especialmente a forma de rateio das taxas, de acordo com a divisão feita pela Convenção, mas ainda assim as adquirem, com o que aderem expressamente no ato de aquisição (art.110 e 111 do CC).

Demais disto, é princípio basilar do direito objetivo que as alterações da legislação somente podem ser feitas através do processo legislativo regular e não por via de ação revisional ou anulatória, como a pretensão em questão, que podem levar a uma completa desorganização do estrato social, transformando uma situação fática e legal há muito consolidada sob a forma de ato jurídico perfeito e acabado e do direito adquirido, em verdadeiro caos para o próprio Judiciário, bastando que se considere o sem número de unidades condominiais do País que seriam imediatamente afetadas, com obrigação de restituição de valores, corrigidos e atualizados, por condôminos já sufocados por altas taxas de inflação e dificuldades de todas sorte, para não se esquecer, também, de situações inusitadas que seriam criadas, como no caso de aluguéis com contratos em



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

andamento ou encerrados e etc., tudo em benefício de quem, a princípio, aderiu espontaneamente e sem qualquer questionamento à convenção por ocasião da aquisição, violando-se, dessarte, o disposto nos artigos 110, 111 e 113 do CC.

De outro lado, na condição de condômina, a Autora é obrigada a concorrer para todas as despesas, nos termos do Art.1336 do Código Civil, devendo, portanto, participar do rateio de toda e qualquer despesa do condomínio, na quota determinada na Convenção, que de toda forma me parece justa e lógica, por ter determinado o pagamento de uma taxa significativamente maior para os imóveis residenciais, quando comparados com os imóveis comerciais, sendo, portanto, improcedente o pedido de declaração do direito da Autora de pagar uma taxa menor do que a prevista na Convenção, excluindo-se certas despesas da base de cálculo da porcentagem determinada.

A propósito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - TAXA DE CONDOMÍNIO - LOJAS - PREVISÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ISENÇÃO DO PAGAMENTO - IMPOSSIBILIDADE

Havendo previsão na convenção de condomínio da cobrança das taxas das lojas existentes, não há que se falar em exclusão do pagamento.

A alegação de não utilização de serviços ou áreas comuns do condomínio não exime o condômino da responsabilidade pelo pagamento da taxa cobrada. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.047462-5/001, Relator(a): Des.(a) Cabral da Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/06/2020, publicação da súmula em 06/07/2020)

Ainda:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CONDOMINIAIS - EXIGIBILIDADE DE RATEIO DA PARTE PROPRIETÁRIA DE LOJA NO TÉRREO - DISPOSIÇÕES DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DOS ARTS. 1.336, I, E 1.340, DO CC.

- Se a Convenção de Condomínio impõe a todos os proprietários das unidades, sem nenhuma ressalva em relação à loja situada no térreo, com acesso independente pela via pública, o rateio dos encargos comuns, não é possível desonerar a Ré do pagamento da respectiva taxa (art. 1.336, I, do Código Civil), especialmente porque remanesceu evidenciado que ela se beneficia dos serviços, direta ou indiretamente (art. 1.340, do CC). (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.062331-0/002, Relator(a): Des.(a) Roberto Vasconcellos, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/02/2021, publicação da súmula em 12/02/2021)

Consequentemente, improcede, também, o pedido de condenação do Réu a restituir os valores pagos indevidamente, tendo em vista que os valores questionados possuem previsão expressa na Convenção de Condomínio, sendo perfeitamente válidos e legais.

A Autora pede, ainda, que o Réu seja condenado na obrigação de implantar medidores individualizados de água ou, em sendo o caso, que o Réu seja condenado na obrigação de convocar uma assembleia com esta finalidade.

Contudo, a implantação de medidores individualizados de água deve ser fruto da vontade da maioria dos condôminos, por ser uma medida que implicará em custos para o condomínio e influenciarão o exercício da propriedade de todas as unidades autônomas.

Além disso, a Convenção do condomínio prevê, em seu Art. 9º, a forma de convocação de uma assembleia geral, não tendo a Autora comprovado que houve qualquer recusa da administração do condomínio em realizar a assembleia, diante do cumprimento dos requisitos da Convenção.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Portanto, caso a Autora entenda como necessária a implantação de medidores individuais de água, se é que isto se faz possível, ante a idade de construção do empreendimento, poderá seguir os passos previstos expressamente na Convenção do condomínio, convocando uma Assembleia geral para que todos os condôminos possam deliberar a respeito do tema.

Ademais, apesar das alegações da Autora referentes ao desperdício de água, a existência de um medidor coletivo não quer dizer, por si só, que os usuários estejam desperdiçando água, até porque a conta é paga pelo próprio condomínio, com a devida divisão das cotas em porcentagens diferentes, de modo que eventual desperdício desarrazoado traria consequência para todos, inclusive para a pessoa que em tese estaria desperdiçando, não sendo tal fundamento suficiente para impor a implantação de medidores individuais, sem observar a vontade da maioria dos condôminos.

(...)

Com efeito, entendo que as razões declinadas no recurso e o conjunto probatório contido nos autos são insuficientes para infirmar os fundamentos lançados na r. sentença.

Assim, valendo-me da técnica de motivação per relationem, adoto e ratifico os fundamentos da r. sentença para mantê-la hígida, como autoriza a jurisprudência do excelso Supremo Tribunal Federal e do colendo Superior Tribunal de Justiça, in verbis:

EMENTA DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. VEICULAÇÃO DE IMAGEM SEM AUTORIZAÇÃO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO. SUPOSTA AFRONTA AOS ARTS. 5º, IV, IX E XIV, 93, IX, E 220 DA CARTA MAIOR. MOTIVAÇÃO REFERENCIADA (PER RELATIONEM). AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ACÓRDÃO REGIONAL EM QUE ADOTADOS E TRANSCRITOS OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA LASTREADA NO CONJUNTO PROBATÓRIO. SÚMULA 279/STF. INTERPRETAÇÃO DE NORMAS DE ÂMBITO INFRACONSTITUCIONAL. EVENTUAL VIOLAÇÃO REFLEXA NÃO VIABILIZA O MANEJO DE RECURSO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

EXTRAORDINÁRIO. Consoante pacificada jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal, tem-se por cumprida a exigência constitucional da fundamentação das decisões mesmo na hipótese de o Poder Judiciário lançar mão da motivação referenciada (per relationem). Precedentes. Além de a pretensão da recorrente demandar reelaboração da moldura fática delineada no acórdão de origem, a suposta afronta ao preceito constitucional indicado nas razões recursais dependeria da análise de legislação infraconstitucional, o que torna oblíqua e reflexa eventual ofensa, insuscetível, portanto, de viabilizar o conhecimento do recurso extraordinário, considerada a disposição do art. 102, III, "a", da Lei Maior. Agravo conhecido e não provido. (AI 855829 AgR, Relator(a): Min. ROSA WEBER, Primeira Turma, julgado em 20/11/2012, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-241 DIVULG 07-12-2012 PUBLIC 10-12-2012).

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DOAÇÃO. NULIDADE. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. INCAPACIDADE. PERQUIRIÇÃO ACERCA DA INTENÇÃO DO AGENTE. DESNECESSIDADE. DOCUMENTOS. FÉ PÚBLICA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. SENTENÇA DE INTERDIÇÃO. NATUREZA DECLARATÓRIA E NÃO CONSTITUTIVA. NATUREZA DA INCAPACIDADE. AUSÊNCIA DE INTERESSE PRÁTICO. RECURSO DESPROVIDO. 1. A iterativa jurisprudência desta Corte admite a fundamentação per relationem, pela qual o julgador se vale de motivação contida em ato judicial anterior e, especialmente, em parecer ministerial, como razões de decidir. [...] 9. Recurso especial conhecido em parte e não provido. (REsp 1206805/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 07/11/2014).

Confira-se, ainda, os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp 318.166/SP; REsp 660413/SP; AgRg no AREsp 210178/PR; AgRg no AREsp 296368/RS; AgRg no AREsp 114531/PR; EDcl no



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AREsp 202062/MG; REsp 1399997/AM; dentre outros.

Cumpra esclarecer que a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, em 18 de março de 2016, não alterou o entendimento jurisprudencial acima mencionado. Pelo contrário, a interpretação sistemática do aludido Diploma Legal, deixa claro que essa técnica de fundamentação só não pode ser adotada em sede de agravo interno (conforme previsão expressa do artigo 1.021, §3º do NCPC).

Não obstante, para melhor atender às expectativas das partes, ressalto que, quando adquiriu a unidade autônoma no edifício, a parte Autora/Apelante tinha conhecimento de que e como foi constituído o condomínio, contendo previsão expressa acerca do critério de rateio das despesas.

Conforme artigo 25, §1º, da Convenção do Condomínio (ordem 03) as despesas serão assumidas pelos condôminos de acordo com os percentuais estipulados, vejamos:

Nesses termos, a parte Autora/Apelante não pode se esquivar do pagamento de sua quota parte fixada na Convenção, que, como bem constou da Sentença, já considerou as particularidades de cada unidade autônoma.

Nesse sentido, é o entendimento deste egrégio Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - LOJA COM SAÍDA INDEPENDENTE - TAXA DE CONDOMÍNIO - PREVISÃO DE CRITÉRIO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL - SOBERANIA - COBRANÇA LÍCITA.

- A alegação de não utilização de serviços ou áreas comuns do condomínio não exime o condômino da responsabilidade pelo pagamento da taxa cobrada.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- Havendo disposição expressa na Convenção do Condomínio a respeito do critério de rateio das despesas comuns, em conformidade com o disposto no artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64, deve ser ela observada.

- O débito não questionado na ação de cobrança é legitimamente devido pelo condômino inadimplente, devendo ele se valer dos meios próprios a fim de questionar critério de rateio havido na respectiva convenção. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.09.602071-4/001, Relator(a): Des.(a) Juliana Campos Horta , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/02/2018, publicação da súmula em 19/02/2018)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - LOJA COM SAÍDA INDEPENDENTE - TAXA DE CONDOMÍNIO - PREVISÃO DE CRITÉRIO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL - SOBERANIA - COBRANÇA LÍCITA.

- A alegação de não utilização de serviços ou áreas comuns do condomínio não exime o condômino da responsabilidade pelo pagamento da taxa cobrada.

- Havendo disposição expressa na Convenção do Condomínio a respeito do critério de rateio das despesas comuns, em conformidade com o disposto no artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64, deve ser ela observada.

- O débito não questionado na ação de cobrança é legitimamente devido pelo condômino inadimplente, devendo ele se valer dos meios próprios a fim de questionar critério de rateio havido na respectiva convenção. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.09.602071-4/001, Relator(a): Des.(a) Juliana Campos Horta , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/02/2018, publicação da súmula em 19/02/2018)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Destarte, lícita a cobrança condominial, devendo a decisão de primeiro grau ser mantida pelos seus próprios fundamentos e por estes que aqui acrescento.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO**, mantendo incólume a r. sentença.

Custas recursais pela parte Apelante.

Nos termos do art. 85, § 11, CPC, majoro os honorários advocatícios para 12% (quinze por cento) sobre o valor da causa, sendo que 10% (dez por cento) são referentes aos serviços prestados em primeiro grau e 2% (dois por cento) aos trabalhos realizados em sede recursal.

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO:

Na espécie, coloco-me de acordo com o voto proferido pela e. Relatora, para negar provimento ao recurso, mantendo-se inalterada a r. sentença.

Por oportuno, peço vênica para ressaltar que, nos casos em que a cobrança da taxa de condomínio se dê em valor elevado, simplesmente em razão de fração ideal superior, tenho firmado entendimento no sentido de ser desarrazoada a previsão contida na Convenção, a menos que seja demonstrada a utilização a maior de certos serviços comuns, em virtude da detenção de área mais extensa.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Nada obstante, no presente caso, observa-se do art.25, §1º, da Convenção do Condomínio (ordem n.03), que já foi estipulada taxa condominial menor para a loja autora, ora apelante, justamente porque já se anteviu as peculiaridades da unidade que, por se tratar de imóvel comercial, poderia não concorrer da mesma forma que as demais unidades para as despesas ordinárias.

Oportuna a transcrição do citado dispositivo:

Art. 25. Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para custeio delas, através de contribuição mensal, paga até o dia 10 (dez) do mês correspondente.

§1 - O rateio das despesas comuns será realizado de acordo com os seguintes percentuais, aplicáveis também ao fundo de reserva, quando houver:

- a) para os apartamentos números 1301-A, 1302-B, 1303-C, 1201-B, 1202-B, 1203-B e 1204-B, 1,34% (um inteiro e trinta e quatro centésimos por cento);
- b) para cada um dos demais apartamentos, 1,13% (um inteiro e treze centésimos por cento);
- c) para a loja comercial do Edifício Barcelona, 0,70% (setenta centésimos por cento);
- d) para cada loja comercial do Edifício Valência, 0,45% por cento (quarenta e cinco centésimos por cento)

Nesse sentido, como a convenção de condomínio fez a divisão da taxa proporcionalmente, de acordo com o tipo do imóvel e de sua destinação, não há razão para que o Judiciário intervenha na



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

autonomia privada das partes, que deve ser preservada.

DES. FABIANO RUBINGER DE QUEIROZ - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO"