

**Taxa de condomínio - Cobrança - Convenção de condomínio - Pagamento a associação de moradores - Teoria da aparência - Inteligência - Inadimplência - Reconhecimento - Prova - Juros - Art. 397 do Código Civil - Aplicação - Correção monetária - Incidência - Questões processuais - Causa de pedir - Ilegitimidade ativa - Decisão não atacada - Preclusão**

Ementa: Cobrança. Taxa de condomínio. Associação de moradores. Inadimplência. Prova.

- A taxa de condomínio deve ser paga para a pessoa jurídica do condomínio, devidamente representada pelo síndico, e não para a associação de moradores criada para defender direitos e deveres de ocupantes de determinado bloco, porquanto incompetente para fixar taxa de condomínio e arrecadá-la; dessa forma, provada a inadimplência, as taxas de condomínio vencidas e vincendas devem ser pagas ao único e verdadeiro credor.

Recurso não provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.643108-5/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Conceição de Figueiredo dos Santos - Apelado: Condomínio Residencial Fenícia - Relator: DES. SALDANHA DA FONSECA**

## Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 10 de agosto de 2011. - *Saldanha da Fonseca* - Relator.

## Notas taquigráficas

DES. SALDANHA DA FONSECA - Conheço do recurso porque próprio e tempestivo.

A análise dos autos revela que a apelada acusa a apelante de não pagar as taxas de condomínio vinculadas ao apartamento de nº 204, do Bloco 01, do Condomínio Residencial Fenícia, e de se tornar devedora da importância de R\$6.505,10 (seis mil quinhentos e cinco reais e dez centavos).

Pedido julgado procedente, para determinar o pagamento da quantia de R\$6.377,55 (seis mil trezentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), bem como taxas condominiais que venceram no curso do processo, até o trânsito em julgado. Honorários advocatícios de 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação (f. 160/164).

A apelante alega a ausência de causa de pedir e a ilegitimidade ativa; comprovado que o Bloco 01 sempre suportou o pagamento de suas despesas com água, luz e limpeza, sem que fosse repassado qualquer numerário pela síndica do Residencial Fenícia para esse bloco. Desse modo, está adimplente com suas obrigações junto ao Bloco 01, devendo o pedido ser julgado improcedente; devendo ser aplicada a teoria da aparência. As taxas de condomínio foram pagas de boa-fé à Senhora Geralda Maria Drumond M. Valle, representante da Associação dos Moradores do Bloco 01, cobrança baseada em ata de reunião de condomínio do Residencial Fenícia, datada de 21.09.2003, que determina a cobrança individual do Bloco 01 e a eleição de síndica; os valores pagos a título de taxa de condomínio a quem aparentava estar autorizada a receber devem ser compensados para que não ocorra enriquecimento sem causa; a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação e os juros de mora da citação; litigando sob o pálio da assistência judiciária, não cabe condenação nas custas e honorários.

As questões processuais ausência de causa de pedir e ilegitimidade ativa estão preclusas, porquanto resolvidas pela decisão não recorrida de f. 111/113 (CPC 473).

Os autos provam que o Condomínio do Residencial Fenícia, composto de 3 (três) blocos, tem um síndico e um subsíndico (f. 12/13), sua regular eleição (f. 16/49) e a

fundação da Associação dos Moradores do Bloco 01 do Residencial Fenícia em 05.10.2005 (f. 66/71).

O Condomínio do Residencial Fenícia não se confunde com a Associação dos Moradores do Bloco 01 do Residencial Fenícia.

Com efeito, ao Condomínio do Residencial Fenícia, e não à Associação dos Moradores do Bloco 01, compete, por assembléia (f. 79), fixar e cobrar taxas de condomínio de todos os blocos.

Nesse contexto, provado que a apelante não pagou para o apelado as taxas de condomínio do período de novembro de 2004 a agosto de 2009 (f. 03/04), a determinação de pagamento não carece de ajuste técnico (f. 164).

A teoria da aparência não pode ser aplicada em relação aos pagamentos feitos pela apelante para a Associação dos Moradores do Bloco 01, pelo fato de a apelante não ignorar as atividades do condomínio e fixação das taxas mensais devidas ao mesmo.

As atas de f. 72/73 mostram que os moradores do Bloco 01 do Residencial Fenícia procuraram implantar administração autônoma, isto é, desvinculada da dos Blocos 02 e 03, situação fática que não se sustenta frente aos termos da Convenção de Condomínio (f. 74/80).

A correção monetária nada acresce, apenas preserva o valor da moeda. Dessa forma, incide a partir do vencimento de cada prestação.

Os juros de mora das obrigações positivas e líquidas computar-se-ão a partir do vencimento do termo. As taxas de condomínio são prestações positivas e líquidas. Logo, os juros de mora computar-se-ão de cada vencimento do termo (CC 397). Acertados, pois, os cálculos de f. 03/04.

O beneficiário da assistência judiciária, quando vencido, deverá ser condenado a pagar as despesas do processo e honorários de advogado, que dele somente poderão ser cobrados nas hipóteses dos arts. 11, § 2º, e 12 da Lei nº 1.060/50 (RT 677/99 e RJTJSP 125/262). Assim dispôs a sentença recorrida (f. 164).

Concluindo, a taxa de condomínio deve ser paga para a pessoa jurídica do condomínio, devidamente representado pelo síndico, e não para a associação de moradores criada para defender direitos e deveres de ocupantes de determinado bloco, porquanto incompetente para fixar taxa de condomínio e arrecadá-la; dessa forma, provada a inadimplência, as taxas de condomínio vencidas e vincendas devem ser pagas ao único e verdadeiro credor.

Com tais razões, nego provimento à apelação, para confirmar a sentença recorrida.

Custas, pela apelante, suspensa a exigibilidade, na forma do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o Relator.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.