

**AÇÃO DE COBRANÇA - ENCARGOS CONDOMINIAIS - CENTRO COMERCIAL - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - FORÇA COGENTE - TAXA DE CONDOMÍNIO - CÁLCULO - CRITÉRIO - ALTERAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE**

- Assente que a convenção de condomínio que não se contrapõe à ordem normativa de maior hierarquia faz lei entre todos os condôminos, incluídos os que não participaram de sua regular elaboração, sua força cogente atinge os possuidores ou detentores das unidades, sejam proprietários, locatários, usufrutuários, cessionários, comodatários etc.
- Determinando a convenção do condomínio de centro comercial dever-se calcular a taxa condominial pela área das unidades, resulta defeso alterar o critério para que o cálculo se faça sobre o valor do faturamento, sem antes se modificar a redação da convenção.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 515.516-6 - Comarca de Belo Horizonte - Relatora: Des.<sup>a</sup> EULINA DO CARMO ALMEIDA

**Acórdão**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 515.516-6, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Construtora Épura Ltda. e apelado Condomínio Raja Casa Shopping, acorda, em Turma, a Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO, NOS TERMOS DO VOTO DA RELATORA.

Presidiu o julgamento a Desembargadora Eulina do Carmo Almeida (Relatora), e dele participaram os Desembargadores Francisco Kupidowski (Revisor) e Hilda Teixeira da Costa (Vogal).

O voto proferido pela Desembargadora Relatora foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 18 de agosto de 2005. - *Eulina do Carmo Almeida* - Relatora.

**Notas taquigráficas**

A Sr.<sup>a</sup> Des.<sup>a</sup> Eulina do Carmo Almeida - Condomínio Raja Casa Shopping aforou ação de

cobrança de encargos condominiais contra a Construtora Épura Ltda., devidos desde 20.06.00, totalizando a importância de R\$ 63.982,95, atualizada até 04.03.01.

A requerida contestou, alegando que as condições econômicas deficitárias do empreendimento não permitem o pagamento das taxas condominiais calculadas sobre a metragem das lojas, ao invés de sobre o faturamento, pois, dada a crise econômica, apenas as lojas situadas nos primeiros pavimentos recebem visitantes. Alegou, ainda, que o autor não fez prova de seu direito, visto que a planilha de cálculo do débito juntada é documento produzido unilateralmente, sem força probante contra terceiros.

O autor impugnou a contestação, sustentando proceder consoante a convenção do condomínio, da qual a requerida foi signatária.

Foi efetivada perícia contábil e de engenharia, concluindo pelo acerto da cobrança.

A r. sentença de f. 772/871 julgou procedente o pedido, sendo legais as exigências, e condenou a Construtora Épura Ltda. ao pagamento

dos encargos condominiais incidentes sobre as lojas 01F, 04/05C, 07C, 18/19/20/21/22C, compreendendo taxa condominial, fundo de promoção e taxa extra, aos valores apurados pelas perícias contábil e de engenharia, acrescidos de correção monetária pelo IGP-M, juros de mora de 1% ao mês e multa moratória de 2%, desde o vencimento de cada parcela, nos termos do art. 397 do CC/2002; condenou, ainda, a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 20% do valor da condenação, tendo em vista a complexidade da instrução da causa, o tempo do serviço e o zelo do profissional, nos termos do art. 20, § 3º, do CPC.

Apela a ré (f. 786/787), reiterando sua discrepância com os critérios utilizados pelo condomínio para a fixação e a cobrança dos encargos condominiais baseados apenas nas metragens das lojas ao invés de no faturamento, além do erro no cálculo, por desconsiderar as várias alterações da metragem que vários condôminos fizeram em suas unidades, o que deverá reduzir o valor da taxa exigida da apelante. Daí pedir a reforma da sentença e a inversão dos ônus sucumbenciais.

Contra-razões às f. 792/798, realçando o acerto da sentença, embasada nas disposições da convenção de condomínio, subitem 11.3, no art. 12 da Lei 4.591/64 e no art. 1.334, I, do novo Código Civil, vigente a partir de 11.01.03, bem como nas perícias acostadas aos autos (f. 134 e 662), devendo, assim, a sentença prosperar.

Cuida-se de inconformismo da Construtora Épura Ltda., condômina do conjunto comercial Casa Raja Shopping, com sentença que julgou procedente ação de cobrança de taxas de condomínio em atraso, à razão apelatória de discrepar dos critérios utilizados pela Administração do Condomínio para o cálculo dos encargos condominiais baseados apenas nas metragens das lojas, ao invés de no faturamento. Além disso,

alega erro de cálculo, ao desconsiderar as várias alterações da metragem promovidas por vários condôminos em suas unidades (mezaninos), implicando redução da taxa de condomínio das unidades pertencentes à apelante.

Conheço do recurso, tempestivo, próprio e regularmente preparado, para negar-lhe provimento.

Com efeito, dispõe o art. 12 da Lei 4.591/64: “Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio”.

Normas estas vigentes nos art. 1.334, I, e seguintes do novo Código Civil/2002, vigente a partir de 11.01.03.

Vê-se, pois, harmonizarem-se as normas da Convenção com as do Código Civil atual e com a Lei 4.591/64.

Determinando a Convenção do Condomínio Raja Casa Shopping dever-se calcular a taxa de condomínio pela área das unidades, inviável resulta alterar o critério para o de faturamento.

O alegado equívoco dos cálculos da taxa pela alteração da área de algumas unidades e a evolução dos valores cobrados são contrariados pelas perícias contábil e de engenharia não inquinadas de vícios.

Escorreita, portanto, resta a r. sentença merecedora de encômios à sua preclara Prolatora.

Nego provimento ao apelo.

Custas, pela apelante.

-:-:-