



Número: **0007483-48.2013.8.14.0006**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **23/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 5.565,63**

Processo referência: **0007483-48.2013.8.14.0006**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes  |                     | Procurador/Terceiro vinculado                           |           |
|---|---------------------|---|-----------|
| DOMINGOS BENEDITO CANTANHEDE DINIZ (APELANTE) |                     | PATRICIA DO SOCORRO GOMES BATISTA DOS SANTOS (ADVOGADO) |           |
| CONDOMINIO EDIFICIO SKY VILLE (APELADO)       |                     | ALMIR CONCEICAO CHAVES DE LEMOS (ADVOGADO)              |           |
| Documentos                                    |                     |   |           |
| Id.   | Data                | Documento   | Tipo      |
| 5593080                                       | 03/08/2021<br>14:05 | <a href="#">Acórdão</a>                                 | Acórdão   |
| 5397181                                       | 03/08/2021<br>14:05 | <a href="#">Relatório</a>                               | Relatório |
| 5397184                                       | 03/08/2021<br>14:05 | <a href="#">Voto do Magistrado</a>                      | Voto      |
| 5397189                                       | 03/08/2021<br>14:05 | <a href="#">Ementa</a>                                  | Ementa    |



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0007483-48.2013.8.14.0006**

APELANTE: DOMINGOS BENEDITO CANTANHEDE DINIZ

APELADO: CONDOMINIO EDIFICIO SKY VILLE

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

### EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. defesa do condômino limita-se a questionar a regularidade da assembleia GERAL que CONSTITUIU O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SKY VILLE, E REPRESENTAÇÃO POR SÍNDICO INVESTIDO EM DECORRÊNCIA DESSE ATO. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO. ART. 269, I DO CPC/73. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Recorrente informa que propôs Ação Anulatória de Constituição de Condomínio. Requer que eventual pagamento seja efetuado no referido processo. Questão relativa à litispendência decidida por ocasião da Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento, sem ter sido desafiada pelo recurso pertinente no momento adequado. Encontra-se afetada pelo instituto da preclusão consumativa.
2. Em nenhum momento o Réu negou o débito. Limitou-se a questionar a validade da constituição do condomínio e os atos decorrentes da assembleia geral ordinária que o instituiu.
3. Deve-se ter em mente que o condômino não pode desconhecer a obrigação de participar do rateio das despesas, que decorre expressamente da convenção condominial, que por sua vez encontra inteiro respaldo na Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.336, I, do Código Civil.



4. Debates a respeito da assembleia que constituiu o condomínio e atos decorrentes devem ser esclarecidos em ação própria. Enquanto for válida a referida formação, válidos seus atos, inclusive a investidura do síndico que ingressou com a presente Ação de Cobrança. Se o exercício é indevido, por existir descumprimento de normas pertinentes à assembleia geral, isto é aspecto que transcende os limites deste processo.
5. Não há que se falar em defeito de representatividade.
6. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade.



## RELATÓRIO

**PROCESSO:** 0007483-48.2013.814.0006 (PJE)

**SEC. ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: DOMINGOS BENEDITO CANTANHEDE DINIZ**

**ADVOGADO:** Dra. Patrícia do Socorro Gomes Batista dos Santos

**APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SKY VILLE**

**ADVOGADO:** Dr. Almir Conceição Chaves de Lemos

**RELATOR:** Des. RICARDO FERREIRA NUNES

## **RELATÓRIO**

Tratam-se os autos de Ação de Cobrança de Quotas Condominiais, que teve seu trâmite perante o Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua, movida por Condomínio do Edifício Sky Ville contra Domingos Benedito Cantanhede Diniz.

Em sua exordial o Requerente afirma que foi devidamente constituído no dia 20.12.2012 mediante Assembleia Geral para organização do condomínio. Em segunda reunião, ficou decidido que a taxa condominial ordinária seria no valor de R\$200,00 (duzentos reais) a ser cobrada a partir do mês de abril/2011.

Aduz que em reunião de assembleia geral extraordinária foi aprovada a cobrança de três taxas no valor de R\$59,00 (cinquenta e nove reais), com vencimento para os meses de junho, julho e agosto de 2011, e, em 11.08.2011, restou adotada novo valor para taxa condominial ordinária, passando para R\$145,67 (cento e quarenta e cinco reais e sessenta e sete centavos) a partir de agosto de 2011. Após definição dos valores, verificando atraso nas



obrigações do apartamento nº 404, bloco 2, informa ter notificado extrajudicialmente o proprietário da unidade, todavia, o Réu permaneceu inerte, não restando outra alternativa a não ser buscar solução no judiciário, para cobrar o débito que totaliza o montante de R\$5.565,63 (cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos). Após invocar o direito, requereu o julgamento procedente da demanda, bem como a concessão dos benefícios da justiça gratuita. (ID nº 1428294)

A Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento transcorreu de acordo com Termo acostado no ID nº 1428299. Nessa oportunidade, o Juízo Singular deferiu a juntada da defesa apresentada pelo Requerido, afastando a alegação de litispendência invocada, bem como deixando para analisar as questões preliminares por ocasião da sentença. Na sequência, ouviu depoimento das partes.

O Suplicado apresentou resposta no ID nº 1428300, alegando, preliminarmente a inépcia da petição inicial, bem como aponta a não comprovação da legitimidade ativa, por irregularidade na constituição do condomínio, e falta de representatividade. O devedor aponta ainda litispendência em relação ao feito nº 0042287-30.2013.814.0301. No mérito, defende que para pleitear ação de cobrança, o autor deveria estar regularizado, além de discriminar os débitos. Informa que o condomínio somente poderá ser formalizado após a conclusão dos 10 blocos, contendo 240 unidades, e até a entrega total da obra, deve haver rateio das despesas entre as unidades entregues e a empreendedora, buscando o chamamento ao processo da Fator Incorporadora.

O Juízo Singular prolatou sentença com o seguinte comando final:

“...3 – DISPOSITIVO

Com suporte nos fundamentos expostos, julgo procedente o pedido e o processo com resolução do mérito, com apoio no art. 269, I do CPC.

Como consectário, condeno o réu a pagar ao autor o valor de R\$5.565,63. A quantia será atualizada por ocasião do efetivo pagamento pelo índice do INPC com juros de 0,5%am, não cumulativos, devidos desde a citação (art. 219 do CPC).

Condeno o réu, ainda, em custas e honorários, estes em 10% (dez por cento) do valor da condenação, a ser corrigido da mesma forma que a verba original (art. 20, §3º, do CPC). Todavia, suspendo a cobrança por deferir a gratuidade processual ao demandado.

Publicar, registrar e intimar.” (ID nº 1428308)

O Requerido opôs Embargos de Declaração (ID nº 1428309) que foram desprovidos



por decisão contida no ID nº 1428311.

Inconformado, o Réu interpôs o presente recurso de apelação, alegando que ingressou com Ação Anulatória de Constituição de Condomínio, questionando, naquele feito, dentre outros pontos, o valor e a forma de cobrança das taxas condominiais, constando, inclusive pedido, para, caso se entenda devido o pagamento, que seja realizado no referido processo. Questiona também a condição de representante do condomínio conferida ao síndico. (ID nº 1428312).

Conforme certidão contida no ID nº 1428312, não foram apresentadas contrarrazões.

Vieram os autos conclusos por redistribuição.

É o relato do necessário.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 16 de junho de 2021.

**Des. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**



## VOTO

### **- Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil:**

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo 14 do Novo Código de Processo Civil/15 **"A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."**

Assim, em que pese a entrada em vigor do NCPC/15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, os presentes recursos serão analisados sob a ótica do antigo CPC/73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual.

Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve que: "(...) **A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)**" (REsp nº.:1.132.774/ES).

## Apelação Cível

### **1. Juízo de admissibilidade.**

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso de apelação.



## 2. Razões recursais.

Verifica-se que o cerne da questão gira em torno de cobrança de taxas condominiais.

O Réu, ora Apelante, em seu recurso alega que ingressou com Ação Anulatória de Constituição de Condomínio, questionando, naquele feito, dentre outros pontos, o valor e a forma de cobrança das taxas condominiais, constando, inclusive pedido, para, caso se entenda realmente pelo pagamento, que seja efetuado no referido processo.

Todavia, necessário observar que, em sua peça de contrariedade, o devedor aponta litispendência em relação ao processo nº 0042287-30.2013.814.0301, restando tal questão decidida por ocasião da Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento (ID nº 1428299), na qual o Apelante presente, acompanhado por seu advogado legalmente habilitado, permaneceu silente quando afastado o instituto suscitado. No referido ato processual, o magistrado entendeu que as demandas apresentam pedido, causa de pedir e partes diversas.

Ressalto que o Juízo Singular, em sentença, tão somente, menciona a decisão anteriormente prolatada em audiência, ou seja, o argumento já se encontrava anteriormente resolvido e rejeitado.

**Ora, a questão restou devidamente decidida e afastada em audiência, e, não tendo sido desafiada pelo recurso pertinente no momento adequado, encontra-se afetada pelo instituto da preclusão consumativa, razão pela qual, incabível maior debate.**

O Apelante, e seu recurso, questiona ainda a representação do Apelado pelo síndico, afirmando que este foi investido de forma irregular, diante da ilegalidade da formação do condomínio Sky Ville.

Ao meu sentir, necessário apontar que em nenhum momento o Recorrente negou o débito, limitando-se, em sua defesa, a questionar a validade da constituição do condomínio e os atos decorrentes da assembleia geral ordinária que o instituiu.

Deve-se ter em mente que o condômino não pode desconhecer a obrigação de participar do rateio das despesas, que decorre expressamente da convenção condominial, que por sua vez encontra inteiro respaldo na Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.336, I, do Código Civil.

Não tem como desconhecer os benefícios que os serviços comuns lhe propiciam e bem sabe que lhe cabe realizar o pagamento da respectiva quota no rateio das despesas, em determinado dia de cada mês. Esse tipo de comportamento se revela absurdo, por afrontar a comunidade condominial, que acaba sofrendo as consequências da omissão do inadimplente.

Ao meu sentir, ainda que permanecessem dúvidas no Apelante a respeito da assembleia que instituiu o valor da taxa condominial, essas devem ser esclarecidas em ação própria, ou seja, meio adequado para impugnar a constituição do condomínio e os atos dela



decorrentes. Válido ressaltar que o Suplicado ingressou em Juízo com a Ação Anulatória nº 0042287-30.2013.814.0301, e será nesse feito que deverão ser apuradas questões relativas à regularidade ou não da assembleia realizada.

Desse modo, enquanto for válida a referida constituição, válidas suas ações, inclusive a investidura do síndico que ingressou com a presente cobrança, portanto, não há que se falar em defeito de representatividade por ter sido nomeado em decorrência dos poderes gerados pela assembleia questionada.

Consequentemente, cabe dizer que não há fundamento para cogitar de vício de representação processual, pois o Recorrido realizou a outorga de poderes ao seu advogado. E não existe dúvida para afirmar que a outorga ocorreu por parte de quem efetivamente representa o condomínio, pois se encontra no exercício do cargo de síndico. Se o dito exercício é indevido, por existir descumprimento de normas pertinentes a assembleia geral, isto é aspecto que transcende os limites deste processo.

Nesse sentido, assim se posiciona nossa jurisprudência pátria:

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. DESACOLHIMENTO. AFIRMATIVA DE FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DAS DESPESAS. DÍVIDA SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE QUESTIONAMENTO ESPECÍFICO. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Não há fundamento para cogitar de qualquer vício na representação processual, pois o advogado que assina a petição inicial tem poderes para estar em juízo e a procuração foi assinada por quem efetivamente representa o condomínio. **Qualquer discussão sobre a regularidade do exercício do cargo de síndico é matéria que deve ser discutida por ação própria.** 2. **O condômino tem a obrigação legal de participar do rateio das despesas e não tem como alegar desconhecimento dos valores, pois a eles são habitualmente prestadas contas.** Além disso, ao formular a petição inicial, o autor cuidou de discriminar, um a um, os valores devidos, indicando exatamente quais as despesas que se encontravam vencidas até aquele momento. 3. Prevalece a condenação, portanto, tal como proferida. E em razão desse resultado, eleva-se o valor da verba honorária sucumbencial, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, a 12% sobre o valor da condenação.”(TJSP; Apelação Cível 1019215-02.2019.8.26.0576; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021) (destaquei)

“APELAÇÃO. Condomínio. Despesas condominiais. Embargos à execução



julgados improcedentes. Ilegitimidade ativa de parte. Inocorrência. Execução fundada em título executivo extrajudicial consistente no crédito referente às contribuições ordinárias de condomínio edilício, previstas na convenção condominial. Legitimidade ativa do condomínio para o exercício da ação (art. 784, X, CPC). **Eventual irregularidade na obtenção do CNPJ do condomínio que não constitui fundamento jurídico para eximir o apelante do cumprimento de suas obrigações legais previstas no art. 1.336 do CC.** Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, majorados os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, com base no art. 85, § 11, do CPC.” (TJSP; Apelação Cível 1002360-10.2018.8.26.0405; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2021; Data de Registro: 14/02/2021) (destaquei).

Assim, comungo com entendimento esposado na sentença pois, do ponto de vista formal, não há nenhum impedimento ou defeito que macule a representação do condomínio pelos síndicos que atuaram neste processo, um subscrevendo a procuração ao advogado e o outro, que compareceu em audiência para prestar depoimento, e, tal argumento não é suficiente para eximir o condômino de arcar com suas obrigações.

### 3. Parte dispositiva.

Isto posto, CONHEÇO a Apelação, mas NEGO PROVIMENTO, mantendo a decisão atacada em todos os seus termos.

É o voto.

Belém, 06 de julho de 2021.

**Des. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**

Belém, 06/07/2021



**PROCESSO:** 0007483-48.2013.814.0006 (PJE)

**SEC. ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL**

**APELANTE: DOMINGOS BENEDITO CANTANHEDE DINIZ**

**ADVOGADO:** Dra. Patrícia do Socorro Gomes Batista dos Santos

**APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SKY VILLE**

**ADVOGADO:** Dr. Almir Conceição Chaves de Lemos

**RELATOR:** Des. RICARDO FERREIRA NUNES

## RELATÓRIO

Tratam-se os autos de Ação de Cobrança de Quotas Condominiais, que teve seu trâmite perante o Juízo da 10ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua, movida por Condomínio do Edifício Sky Ville contra Domingos Benedito Cantanhede Diniz.

Em sua exordial o Requerente afirma que foi devidamente constituído no dia 20.12.2012 mediante Assembleia Geral para organização do condomínio. Em segunda reunião, ficou decidido que a taxa condominial ordinária seria no valor de R\$200,00 (duzentos reais) a ser cobrada a partir do mês de abril/2011.

Aduz que em reunião de assembleia geral extraordinária foi aprovada a cobrança de três taxas no valor de R\$59,00 (cinquenta e nove reais), com vencimento para os meses de junho, julho e agosto de 2011, e, em 11.08.2011, restou adotada novo valor para taxa condominial ordinária, passando para R\$145,67 (cento e quarenta e cinco reais e sessenta e sete centavos) a partir de agosto de 2011. Após definição dos valores, verificando atraso nas obrigações do apartamento nº 404, bloco 2, informa ter notificado extrajudicialmente o proprietário da unidade, todavia, o Réu permaneceu inerte, não restando outra alternativa a não ser buscar solução no judiciário, para cobrar o débito que totaliza o montante de R\$5.565,63 (cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta e três centavos). Após invocar o direito, requereu o julgamento procedente da demanda, bem como a concessão dos benefícios da justiça gratuita. (ID nº 1428294)

A Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento transcorreu de acordo com



Termo acostado no ID nº 1428299. Nessa oportunidade, o Juízo Singular deferiu a juntada da defesa apresentada pelo Requerido, afastando a alegação de litispendência invocada, bem como deixando para analisar as questões preliminares por ocasião da sentença. Na sequência, ouviu depoimento das partes.

O Suplicado apresentou resposta no ID nº 1428300, alegando, preliminarmente a inépcia da petição inicial, bem como aponta a não comprovação da legitimidade ativa, por irregularidade na constituição do condomínio, e falta de representatividade. O devedor aponta ainda litispendência em relação ao feito nº 0042287-30.2013.814.0301. No mérito, defende que para pleitear ação de cobrança, o autor deveria estar regularizado, além de discriminar os débitos. Informa que o condomínio somente poderá ser formalizado após a conclusão dos 10 blocos, contendo 240 unidades, e até a entrega total da obra, deve haver rateio das despesas entre as unidades entregues e a empreendedora, buscando o chamamento ao processo da Fator Incorporadora.

O Juízo Singular prolatou sentença com o seguinte comando final:

“...3 – DISPOSITIVO

Com suporte nos fundamentos expostos, julgo procedente o pedido e o processo com resolução do mérito, com apoio no art. 269, I do CPC.

Como consectário, condeno o réu a pagar ao autor o valor de R\$5.565,63. A quantia será atualizada por ocasião do efetivo pagamento pelo índice do INPC com juros de 0,5%am, não cumulativos, devidos desde a citação (art. 219 do CPC).

Condeno o réu, ainda, em custas e honorários, estes em 10% (dez por cento) do valor da condenação, a ser corrigido da mesma forma que a verba original (art. 20, §3º, do CPC). Todavia, suspendo a cobrança por deferir a gratuidade processual ao demandado.

Publicar, registrar e intimar.” (ID nº 1428308)

O Requerido opôs Embargos de Declaração (ID nº 1428309) que foram desprovidos por decisão contida no ID nº 1428311.

Inconformado, o Réu interpôs o presente recurso de apelação, alegando que ingressou com Ação Anulatória de Constituição de Condomínio, questionando, naquele feito, dentre outros pontos, o valor e a forma de cobrança das taxas condominiais, constando, inclusive pedido, para, caso se entenda devido o pagamento, que seja realizado no referido processo. Questiona também a condição de representante do condomínio conferida ao síndico. (ID nº 1428312).



Conforme certidão contida no ID nº 1428312, não foram apresentadas contrarrazões.

Vieram os autos conclusos por redistribuição.

É o relato do necessário.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 16 de junho de 2021.

**Des. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**





Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 16/06/2021 19:52:59

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21061619525934100000005233188>

Número do documento: 21061619525934100000005233188

## **- Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil:**

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo 14 do Novo Código de Processo Civil/15 **"A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."**

Assim, em que pese a entrada em vigor do NCPC/15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, os presentes recursos serão analisados sob a ótica do antigo CPC/73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual.

Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve que: "(...) **A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)**" (REsp nº.:1.132.774/ES).

## **Apelação Cível**

### **1. Juízo de admissibilidade.**

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

### **2. Razões recursais.**

Verifica-se que o cerne da questão gira em torno de cobrança de taxas condominiais.

O Réu, ora Apelante, em seu recurso alega que ingressou com Ação Anulatória de Constituição de Condomínio, questionando, naquele feito, dentre outros pontos, o valor e a forma de cobrança das taxas condominiais, constando, inclusive pedido, para, caso se entenda



realmente pelo pagamento, que seja efetuado no referido processo.

Todavia, necessário observar que, em sua peça de contrariedade, o devedor aponta litispendência em relação ao processo nº 0042287-30.2013.814.0301, restando tal questão decidida por ocasião da Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento (ID nº 1428299), na qual o Apelante presente, acompanhado por seu advogado legalmente habilitado, permaneceu silente quando afastado o instituto suscitado. No referido ato processual, o magistrado entendeu que as demandas apresentam pedido, causa de pedir e partes diversas.

Ressalto que o Juízo Singular, em sentença, tão somente, menciona a decisão anteriormente prolatada em audiência, ou seja, o argumento já se encontrava anteriormente resolvido e rejeitado.

**Ora, a questão restou devidamente decidida e afastada em audiência, e, não tendo sido desafiada pelo recurso pertinente no momento adequado, encontra-se afetada pelo instituto da preclusão consumativa, razão pela qual, incabível maior debate.**

O Apelante, e seu recurso, questiona ainda a representação do Apelado pelo síndico, afirmando que este foi investido de forma irregular, diante da ilegalidade da formação do condomínio Sky Ville.

Ao meu sentir, necessário apontar que em nenhum momento o Recorrente negou o débito, limitando-se, em sua defesa, a questionar a validade da constituição do condomínio e os atos decorrentes da assembleia geral ordinária que o instituiu.

Deve-se ter em mente que o condômino não pode desconhecer a obrigação de participar do rateio das despesas, que decorre expressamente da convenção condominial, que por sua vez encontra inteiro respaldo na Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.336, I, do Código Civil.

Não tem como desconhecer os benefícios que os serviços comuns lhe propiciam e bem sabe que lhe cabe realizar o pagamento da respectiva quota no rateio das despesas, em determinado dia de cada mês. Esse tipo de comportamento se revela absurdo, por afrontar a comunidade condominial, que acaba sofrendo as consequências da omissão do inadimplente.

Ao meu sentir, ainda que permanecessem dúvidas no Apelante a respeito da assembleia que instituiu o valor da taxa condominial, essas devem ser esclarecidas em ação própria, ou seja, meio adequado para impugnar a constituição do condomínio e os atos dela decorrentes. Válido ressaltar que o Suplicado ingressou em Juízo com a Ação Anulatória nº 0042287-30.2013.814.0301, e será nesse feito que deverão ser apuradas questões relativas à regularidade ou não da assembleia realizada.

Desse modo, enquanto for válida a referida constituição, válidas suas ações, inclusive a investidura do síndico que ingressou com a presente cobrança, portanto, não há que se falar em defeito de representatividade por ter sido nomeado em decorrência dos poderes gerados pela assembleia questionada.



Consequentemente, cabe dizer que não há fundamento para cogitar de vício de representação processual, pois o Recorrido realizou a outorga de poderes ao seu advogado. E não existe dúvida para afirmar que a outorga ocorreu por parte de quem efetivamente representa o condomínio, pois se encontra no exercício do cargo de síndico. Se o dito exercício é indevido, por existir descumprimento de normas pertinentes a assembleia geral, isto é aspecto que transcende os limites deste processo.

Nesse sentido, assim se posiciona nossa jurisprudência pátria:

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. DESACOLHIMENTO. AFIRMATIVA DE FALTA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DAS DESPESAS. DÍVIDA SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE QUESTIONAMENTO ESPECÍFICO. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Não há fundamento para cogitar de qualquer vício na representação processual, pois o advogado que assina a petição inicial tem poderes para estar em juízo e a procuração foi assinada por quem efetivamente representa o condomínio. **Qualquer discussão sobre a regularidade do exercício do cargo de síndico é matéria que deve ser discutida por ação própria.** 2. **O condômino tem a obrigação legal de participar do rateio das despesas e não tem como alegar desconhecimento dos valores, pois a eles são habitualmente prestadas contas.** Além disso, ao formular a petição inicial, o autor cuidou de discriminar, um a um, os valores devidos, indicando exatamente quais as despesas que se encontravam vencidas até aquele momento. 3. Prevalece a condenação, portanto, tal como proferida. E em razão desse resultado, eleva-se o valor da verba honorária sucumbencial, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, a 12% sobre o valor da condenação.”(TJSP; Apelação Cível 1019215-02.2019.8.26.0576; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021) (destaquei)

“APELAÇÃO. Condomínio. Despesas condominiais. Embargos à execução julgados improcedentes. Ilegitimidade ativa de parte. Inocorrência. Execução fundada em título executivo extrajudicial consistente no crédito referente às contribuições ordinárias de condomínio edilício, previstas na convenção condominial. Legitimidade ativa do condomínio para o exercício da ação (art. 784, X, CPC). **Eventual irregularidade na obtenção do CNPJ do condomínio que não constitui fundamento jurídico para eximir o apelante do cumprimento de suas obrigações legais previstas no art. 1.336 do CC.** Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, majorados os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, com base no art. 85, § 11, do CPC.” (TJSP; Apelação Cível 1002360-



10.2018.8.26.0405; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2021; Data de Registro: 14/02/2021) (destaquei).

Assim, comungo com entendimento esposado na sentença pois, do ponto de vista formal, não há nenhum impedimento ou defeito que macule a representação do condomínio pelos síndicos que atuaram neste processo, um subscrevendo a procuração ao advogado e o outro, que compareceu em audiência para prestar depoimento, e, tal argumento não é suficiente para eximir o condômino de arcar com suas obrigações.

### **3. Parte dispositiva.**

Isto posto, CONHEÇO a Apelação, mas NEGO PROVIMENTO, mantendo a decisão atacada em todos os seus termos.

É o voto.

Belém, 06 de julho de 2021.

**Des. RICARDO FERREIRA NUNES**

**Relator**



APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. defesa do condômino limita-se a questionar a regularidade da assembleia GERAL que CONSTITUIU O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SKY VILLE, E REPRESENTAÇÃO POR SÍNDICO INVESTIDO EM DECORRÊNCIA DESSE ATO. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO. ART. 269, I DO CPC/73. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Recorrente informa que propôs Ação Anulatória de Constituição de Condomínio. Requer que eventual pagamento seja efetuado no referido processo. Questão relativa à litispendência decidida por ocasião da Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento, sem ter sido desafiada pelo recurso pertinente no momento adequado. Encontra-se afetada pelo instituto da preclusão consumativa.
2. Em nenhum momento o Réu negou o débito. Limitou-se a questionar a validade da constituição do condomínio e os atos decorrentes da assembleia geral ordinária que o instituiu.
3. Deve-se ter em mente que o condômino não pode desconhecer a obrigação de participar do rateio das despesas, que decorre expressamente da convenção condominial, que por sua vez encontra inteiro respaldo na Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.336, I, do Código Civil.
4. Debates a respeito da assembleia que constituiu o condomínio e atos decorrentes devem ser esclarecidos em ação própria. Enquanto for válida a referida formação, válidos seus atos, inclusive a investidura do síndico que ingressou com a presente Ação de Cobrança. Se o exercício é indevido, por existir descumprimento de normas pertinentes à assembleia geral, isto é aspecto que transcende os limites deste processo.
5. Não há que se falar em defeito de representatividade.
6. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade.





Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 03/08/2021 14:05:16

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2108031405164350000005233194>

Número do documento: 2108031405164350000005233194