



Número: **0041598-15.2015.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **25/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 68.921,02**

Processo referência: **0041598-15.2015.8.14.0301**

Assuntos: **Direitos / Deveres do Condômino**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANA CRISTINA KALIFF DE OLIVEIRA (APELANTE)	FRANCISCO BRASIL MONTEIRO FILHO (ADVOGADO) CARLA DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO (ADVOGADO) RAFAEL OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO)
ANA CARMEN KALIFF DE OLIVEIRA CRUZ (APELANTE)	FRANCISCO BRASIL MONTEIRO FILHO (ADVOGADO) CARLA DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO (ADVOGADO) RAFAEL OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO)
ANGELA CONCEICAO DE OLIVEIRA MONTEIRO (APELANTE)	CARLA DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO (ADVOGADO) RAFAEL OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO)
CONDOMINIO DO EDIFICIO PORTINARI (APELADO)	IONE ARRAIS DE CASTRO OLIVEIRA (ADVOGADO) CARLA DE OLIVEIRA BRASIL MONTEIRO (ADVOGADO) BARBARA ARRAIS DE CASTRO CARVALHO (ADVOGADO) CAMILA DE FATIMA SANTOS IMBIRIBA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
11037527	13/09/2022 14:36	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
10157266	13/09/2022 14:36	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
10157267	13/09/2022 14:36	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
10157268	13/09/2022 14:36	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0041598-15.2015.8.14.0301**

APELANTE: ANA CRISTINA KALIFF DE OLIVEIRA, ANA CARMEN KALIFF DE OLIVEIRA CRUZ, ANGELA CONCEICAO DE OLIVEIRA MONTEIRO

APELADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO PORTINARI

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

### EMENTA

APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. PRELIMINAR. AUDIÊNCIA MEDIAÇÃO. DESNECESSIDADE. CPC 1973. PETIÇÃO INICIAL. INÉPCIA. DOCUMENTO INDISPENSÁVEL. MATÉRIA DE MÉRITO. JULGAMENTO ANTECIPADO. PROVAS PRESCINDÍVEL. MATÉRIA DE DIREITO. MÉRITO. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO. AUSÊNCIA DE FATO MODIFICATIVO, IMPEDITIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Desnecessidade de audiência de mediação. Citação determinada na vigência do Código de Processo Civil de 1973.
2. Inépcia da petição inicial – ausência de documento que demonstra a existência da dívida. Matéria de prova e, portanto, do mérito do processo.
3. O requerimento de depoimento do representante do condomínio e a oitiva da testemunhas é desnecessário na Ação de Cobrança de taxas condominiais. Mesmo a perícia requerida é prescindível, pois sobre as taxas condominiais incidem juros e multas que dependem de meros cálculos aritméticos, sendo desnecessária a intervenção de um expert.
4. O autor, demonstrou o fato constitutivo do direito, uma vez que apresentou planilha discriminada com os débitos da taxa condominial e seus acessórios, bem como apresentou em réplica, atas das assembleias condominiais que estipularam pagamento de taxas extras referentes a despesas extraordinárias do condomínio e reajuste da taxa ordinária. Caberia às rés, com base no inciso II, do supracitado artigo 373, o ônus de demonstrar um fato impeditivo,



modificativo ou extintivo do direito do autor.

5. Para demonstrar que o credor se recusou a receber o passivo, os obrigados deveriam lançar mão da Ação de Consignação em Pagamento.
6. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade.

## RELATÓRIO

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação em ação de cobrança de taxas condominiais, oriunda da 14ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, interposta por ANA CRISTINA KALLIF DE OLIVEIRA E OUTROS contra sentença que julgou procedente o pedido do autor para condenar as requeridas a pagar o valor de R\$ 70.696,58 (setenta mil, seiscentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos), referentes as taxas não quitadas, acrescidas de juros e correção monetária.

Em sua exordial (ID 5104953), o autor da ação aduz que que as rés são proprietárias da unidade 101, do Edifício Portinari e deixaram de pagar as taxas do condomínio de 15/02/2011, até a data da propositura da ação.

Em contestação, as requeridas alegaram, em preliminar, a necessidade de designação de audiência de conciliação antes da abertura do prazo de defesa; a inépcia da inicial por ausência de documentos indispensáveis a propositura da ação, no que se refere as atas das assembleias condominiais que justificam os valores cobrados. No mérito, repisam o argumento de ausência de documentos comprobatórios das taxas do condomínio e que efetuaram o pagamento de algumas das taxas no período cobrado.

O autor apresentou réplica e indicou que não pretendia mais produzir provas requerendo o julgamento do processo.

As rés solicitaram perícia contábil e financeira com a finalidade de demonstrar a incidência de juros compostos e a cobrança de juros sobre juros e o depoimento pessoal do representante do condomínio.

O juízo de origem proferiu sentença (ID 5105424) julgando antecipadamente a lide, afastando as preliminares, nos seguintes termos:



Trata-se de cobrança do débito proveniente de relação condominial, na qual as rés não efetivaram o pagamento das taxas devidas. Alega a parte autora que lhe é devida a quantia de R\$ 70.696,58, em razão do atraso no pagamento das prestações condominiais

As demandadas, em sua defesa, alegam que, de fato, as parcelas relativas ao condomínio se encontram em atraso e que não conseguiram adimplir a dívida porque o autor não lhe permitiu realizar o pagamento parcelado, apesar das tentativas de negociação. Em que pese a alegação das requeridas, não há nada nos autos que comprove o alegado, haja vista que não foi juntado documento algum que indicasse que houve qualquer tentativa de negociação por parte das rés. As demandadas juntaram aos autos somente documentos pessoais e as procurações outorgando poderes ao advogado. Poderiam ter juntado a tentativa de negociação, seja através de *e-mail*, notificação ou qualquer outro meio que demonstrasse a intenção de pagar o débito proveniente do inadimplemento. Ainda, caso realmente tivessem interesse em quitar o débito, poderiam ter ajuizado ação de consignação, já que a parte autora estava se recusando a receber os valores referentes às taxas condominiais, conforme alegado pelas requeridas. Ressalto que as demandadas não negaram o débito e tampouco apresentaram o valor que entendem devido.

No que tange ao detalhamento das taxas cobradas, caberia às rés, mediante ação judicial própria, requerer junto ao condomínio a explicação devida em relação aos valores cobrados. Não cabe, na presente demanda, a tentativa das demandadas de se eximirem de pagar o valor devido em razão de o condomínio não ter juntado todos os documentos, planilhas e ajustes referentes às taxas condominiais desde o início do débito. Além disso, referente ao excesso dos valores cobrados, para contrapor os cálculos da parte autora, bastaria que a parte ré indicasse qual a cobrança excessiva, os juros cobrados a maior e qual o índice indevidamente aplicado. Todavia, a parte requerida se limitou a arguir que os valores cobrados não correspondem à realidade. Friso que, acaso a parte demandada entendesse que o valor cobrado é excessivo, deveria ter juntado o cálculo devido e indicar os juros corretos e as multas que deveriam ser aplicados. Entretanto, tal fato não exime as rés da responsabilidade de pagar as taxas condominiais.

Portanto, não há dúvidas de que cabe à parte requerida cumprir sua obrigação, consistente no adimplemento das faturas referentes ao condomínio.

### **Dispositivo**

Com suporte nos fundamentos expostos, **JULGO PROCEDENTE** o pedido e o processo com resolução de mérito, com apoio no artigo 487, I do CPC.

Condeno o réu a efetuar o pagamento ao autor do valor R\$ 70.696,58, devido pelas mensalidades não pagas. Sobre o valor devido incidirão correção de acordo com o



INPC e juros com taxa de 1% a.m. não cumulativos, devidos desde a citação.

Condeno as rés nas custas e honorários, estes em 10% (dez por cento) do valor da condenação, a serem corrigidos pelo INPC.

Publicar e registrar. Intimar as partes e os advogados.

Cumpra-se.

ANA CRISTINA KALLIF DE OLIVEIRA E OUTROS interpôs apelação (ID 5105425), sustentando preliminarmente as mesmas matérias que arguiu em sua contestação, acrescentando que não era possível julgar antecipadamente a lide, tendo em vista que solicitaram a produção de provas que entendem imprescindíveis para a solução da causa e, no mérito, sustentam novamente o argumento de ausência de documentos comprobatórios das taxas do condomínio e que efetuaram o pagamento de algumas das taxas no período cobrado. Requereu os benefícios da justiça gratuita.

Contrarrazões do apelado (ID 5105427).

O recurso coube por distribuição ao Eminentíssimo Desembargador Amilcar Roberto Bezerra Guimarães, o qual declarou o seu impedimento, pois foi o magistrado prolator da sentença recorrida.

Recebi o feito por redistribuição.

Era o que tinha a relatar.

Determino a inclusão do feito na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 01 de agosto de 2022.

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

**VOTO**

Apelação tempestiva e devidamente preparada, conheço do recurso e passo a examiná-lo.



De início, rejeito o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita, uma vez que incompatível com o ato praticado. Registro que as custas do recurso de apelação foram recolhidas, fato que por si só e por decorrência lógica, indica que as partes não são hipossuficientes nem se enquadram nos requisitos autorizadores da benesse legal.

## **PRELIMINARES**

### **Ausência de designação de audiência de conciliação antes da contestação.**

Não existe nulidade no processo em razão do juiz não ter designado a audiência prevista no artigo 334, do Código de Processo Civil de 2015.

A presente ação foi proposta em 09/06/2015 e o despacho citatório data de 28/07/2015, portanto, quando vigia Lei Processual anterior. Ora, é princípio elementar do direito que o tempo rege o ato. Sendo assim, considerando que o atual CPC entrou em vigência em março de 2016, não era possível que o juízo estabelecesse um procedimento ainda inexistente do ponto de vista de sua vigência.

Chama atenção ainda o fato de que das três requeridas, somente Ângela Conceição de Oliveira Monteiro não teve sua citação perfectibilizada ainda na vigência do código anterior e, aparentemente, por ter dificultado o cumprimento da diligência, conforme se verifica das várias tentativas de citação que constam nos autos.

De todo modo, a defesa da Sra. Ângela foi apresentada e tempo e modo, no mesmo ato praticado pelas demais requeridas, perfectibilizando a sua integração à lide e não havendo nenhum prejuízo processual às partes apto a gerar nulidade no processo.

Por fim, é de se afirmar que a audiência prevista no artigo 334, do CPC tem por objetivo conciliar as partes para evitar o desenrolar da demanda e colocar bom termo à lide. Entretanto, o acordo pode ser buscado em todo o caminho processual, independente da designação da audiência, e, no caso, inexistente qualquer pedido por parte dos apelantes, nesse caminho, com a intenção de conciliar.

Isto posto, rejeito a preliminar de nulidade processual por ausência da realização de audiência de antes da contestação.

### **Inépcia da petição inicial – ausência de documento imprescindível a propositura da ação.**

Aduzem as apelantes que o autor da ação, ora apelado, não apresentou documento hábil a demonstrar a legitimidade das cobranças de multas, juros e taxas extras incidentes sobre a contribuição condominial razão pela qual deve ser considerada inepta a petição inicial.

De plano, percebe-se que a matéria aventada pelos apelantes nesta preliminar diz respeito ao mérito da demanda uma vez que se refere a distribuição do ônus da prova.



Não é documento indispensável para a propositura de ação de cobrança os documentos elencados pelas apelantes, tais como a as atas das assembleias e a convenção do condomínio.

De todo modo, o autor da ação apresentou os documentos no curso do processo após as autoras suscitarem a preliminar em contestação e sobre eles, as requeridas tiveram oportunidade de se manifestar e contraditá-los.

Preliminar de inépcia da petição inicial que deve ser rejeitada.

### **Impossibilidade de julgamento antecipado da lide.**

As apelantes afirmam que se equivocou o juízo de origem ao julgar a lide ignorando o requerimento de produção de provas por elas formulado.

Todavia, no caso em apreço, tenho como claro que as provas requeridas pelas autoras não são necessárias para o deslinde da questão. Por se tratar de cobrança de taxa condominial, não vejo como indispensável ou como poderia contribuir para a solução da controvérsia o depoimento do representante do condomínio ou ainda a oitiva de testemunhas.

O fato posto sob julgamento independe dessas provas. Mesmo a perícia requerida é prescindível, pois sobre as taxas condominiais incidem juros e multas que dependem de meros cálculos aritméticos, sendo desnecessária a intervenção de um expert.

Portanto, correta a decisão do juízo de 1º grau ao aplicar o artigo 355, I, do CPC.

Preliminar de impossibilidade de julgamento antecipado da lide deve ser rejeitada.

### **MÉRITO**

Cuida-se de ação de cobrança de taxas condominiais referentes a unidade 101, do Edifício Portinari. Proposta a ação acompanhada de planilha com a discriminação do débito, as requeridas sustentam sua defesa na ausência de provas da dívida, uma vez que o autor não teria anexado aos autos documentos indispensável e reajuste das taxas condominiais. Afirmam também que foram impedidas pelo condomínio de cumprir a obrigação e que os valores da dívida foram lançados de maneira aleatória.

A demanda deve ser solucionada pela distribuição regular do ônus da prova prevista no artigo 373, do CPC

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito



do autor.

Quanto ao fato constitutivo do direito do autor, tenho como demonstrado, uma vez que apresentou planilha discriminada com os débitos da taxa condominial e seus acessórios, bem como apresentou em réplica, atas das assembleias condominiais que estipularam pagamento de taxas extras referentes a despesas extraordinárias do condomínio e reajuste da taxa ordinária.

Tais documentos não foram contraditados. Após a apresentação da réplica, as requeridas apresentaram petição solicitando a produção de provas, porém, não há manifestação contrapondo os documentos apresentados nem nessa petição nem em outra posterior.

Ademais, caberia às rés, com base no inciso II, do supracitado artigo 373, o ônus de demonstrar um fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Ou seja, não é possível imputar ao autor o ônus de demonstrar que o réu não pagou a dívida, até porque seria exigir a produção de uma prova negativa, mas as requeridas poderiam demonstrar que pagaram a dívida, ou que o débito não era exigível, por exemplo.

Sobre a alegada resistência do condomínio em receber o pagamento, além de não ter apresentado indícios da existência do fato, é de se registrar que o ordenamento jurídico oferece solução para a recusa do credor em receber a dívida. Trata-se da ação de consignação em pagamento prevista no artigo 539 e seguintes do CPC, da qual poderiam ter as requeridas lançado mão para a quitação do passivo.

Por fim, quanto ao pedido de realização de perícia contábil para a demonstração de suposta cobrança de juros compostos, além de, a meu sentir, a prova não ser necessária pelas razões que já explanei ao afastar a preliminar suscitada pelas apelantes, vejo que as recorrentes se abstiveram de apresentar os valores que entendem devidos com as respectivas taxas e índices, limitando-se a arguir a suposta cobrança ilegal, porém, sem demonstrar o fato modificativo do direito do autor.

Com essas considerações, ante a insubsistência de suas razões, conheço do recurso e lhe NEGO PROVIMENTO, mantendo a sentença em todos os seus termos.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência para 15% sobre o valor da condenação,

É como voto.

Belém,

**NUNES**

**Relator**

**RICARDO FERREIRA**

**Desembargador**





Belém, 13/09/2022



Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 13/09/2022 14:36:29

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091314362945500000010737531>

Número do documento: 22091314362945500000010737531

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação em ação de cobrança de taxas condominiais, oriunda da 14ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, interposta por ANA CRISTINA KALLIF DE OLIVEIRA E OUTROS contra sentença que julgou procedente o pedido do autor para condenar as requeridas a pagar o valor de R\$ 70.696,58 (setenta mil, seiscentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos), referentes as taxas não quitadas, acrescidas de juros e correção monetária.

Em sua exordial (ID 5104953), o autor da ação aduz que que as rés são proprietárias da unidade 101, do Edifício Portinari e deixaram de pagar as taxas do condomínio de 15/02/2011, até a data da propositura da ação.

Em contestação, as requeridas alegaram, em preliminar, a necessidade de designação de audiência de conciliação antes da abertura do prazo de defesa; a inépcia da inicial por ausência de documentos indispensáveis a propositura da ação, no que se refere as atas das assembleias condominiais que justificam os valores cobrados. No mérito, repisam o argumento de ausência de documentos comprobatórios das taxas do condomínio e que efetuaram o pagamento de algumas das taxas no período cobrado.

O autor apresentou réplica e indicou que não pretendia mais produzir provas requerendo o julgamento do processo.

As rés solicitaram perícia contábil e financeira com a finalidade de demonstrar a incidência de juros compostos e a cobrança de juros sobre juros e o depoimento pessoal do representante do condomínio.

O juízo de origem proferiu sentença (ID 5105424) julgando antecipadamente a lide, afastando as preliminares, nos seguintes termos:

Trata-se de cobrança do débito proveniente de relação condominial, na qual as rés não efetivaram o pagamento das taxas devidas. Alega a parte autora que lhe é devida a quantia de R\$ 70.696,58, em razão do atraso no pagamento das prestações condominiais

As demandadas, em sua defesa, alegam que, de fato, as parcelas relativas ao condomínio se encontram em atraso e que não conseguiram adimplir a dívida porque o autor não lhe permitiu realizar o pagamento parcelado, apesar das tentativas de negociação. Em que pese a alegação das requeridas, não há nada nos autos que comprove o alegado, haja vista que não foi juntado documento algum que indicasse que houve qualquer tentativa de negociação por parte das rés. As demandadas juntaram aos autos somente documentos pessoais e as procurações



outorgando poderes ao advogado. Poderiam ter juntado a tentativa de negociação, seja através de *e-mail*, notificação ou qualquer outro meio que demonstrasse a intenção de pagar o débito proveniente do inadimplemento. Ainda, caso realmente tivessem interesse em quitar o débito, poderiam ter ajuizado ação de consignação, já que a parte autora estava se recusando a receber os valores referentes às taxas condominiais, conforme alegado pelas requeridas. Ressalto que as demandadas não negaram o débito e tampouco apresentaram o valor que entendem devido.

No que tange ao detalhamento das taxas cobradas, caberia às rés, mediante ação judicial própria, requerer junto ao condomínio a explicação devida em relação aos valores cobrados. Não cabe, na presente demanda, a tentativa das demandadas de se eximirem de pagar o valor devido em razão de o condomínio não ter juntado todos os documentos, planilhas e ajustes referentes às taxas condominiais desde o início do débito. Além disso, referente ao excesso dos valores cobrados, para contrapor os cálculos da parte autora, bastaria que a parte ré indicasse qual a cobrança excessiva, os juros cobrados a maior e qual o índice indevidamente aplicado. Todavia, a parte requerida se limitou a arguir que os valores cobrados não correspondem à realidade. Friso que, acaso a parte demandada entendesse que o valor cobrado é excessivo, deveria ter juntado o cálculo devido e indicar os juros corretos e as multas que deveriam ser aplicados. Entretanto, tal fato não exime as rés da responsabilidade de pagar as taxas condominiais.

Portanto, não há dúvidas de que cabe à parte requerida cumprir sua obrigação, consistente no adimplemento das faturas referentes ao condomínio.

### **Dispositivo**

Com suporte nos fundamentos expostos, **JULGO PROCEDENTE** o pedido e o processo com resolução de mérito, com apoio no artigo 487, I do CPC.

Condeno o réu a efetuar o pagamento ao autor do valor R\$ 70.696,58, devido pelas mensalidades não pagas. Sobre o valor devido incidirão correção de acordo com o INPC e juros com taxa de 1% a.m. não cumulativos, devidos desde a citação.

Condeno as rés nas custas e honorários, estes em 10% (dez por cento) do valor da condenação, a serem corrigidos pelo INPC.

Publicar e registrar. Intimar as partes e os advogados.

Cumpra-se.

ANA CRISTINA KALLIF DE OLIVEIRA E OUTROS interpôs apelação (ID 5105425), sustentando preliminarmente as mesmas matérias que arguiu em sua contestação, acrescentando que não era possível julgar antecipadamente a lide, tendo em vista que solicitaram a produção de provas que entendem imprescindíveis para a solução da causa e, no mérito,



sustentam novamente o argumento de ausência de documentos comprobatórios das taxas do condomínio e que efetuaram o pagamento de algumas das taxas no período cobrado. Requereu os benefícios da justiça gratuita.

Contrarrazões do apelado (ID 5105427).

O recurso coube por distribuição ao Eminentíssimo Desembargador Amílcar Roberto Bezerra Guimarães, o qual declarou o seu impedimento, pois foi o magistrado prolator da sentença recorrida.

Recebi o feito por redistribuição.

Era o que tinha a relatar.

Determino a inclusão do feito na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 01 de agosto de 2022.

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**



Apelação tempestiva e devidamente preparada, conheço do recurso e passo a examiná-lo.

De início, rejeito o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita, uma vez que incompatível com o ato praticado. Registro que as custas do recurso de apelação foram recolhidas, fato que por si só e por decorrência lógica, indica que as partes não são hipossuficientes nem se enquadram nos requisitos autorizadores da benesse legal.

## **PRELIMINARES**

### **Ausência de designação de audiência de conciliação antes da contestação.**

Não existe nulidade no processo em razão do juiz não ter designado a audiência prevista no artigo 334, do Código de Processo Civil de 2015.

A presente ação foi proposta em 09/06/2015 e o despacho citatório data de 28/07/2015, portanto, quando vigia Lei Processual anterior. Ora, é princípio elementar do direito que o tempo rege o ato. Sendo assim, considerando que o atual CPC entrou em vigência em março de 2016, não era possível que o juízo estabelecesse um procedimento ainda inexistente do ponto de vista de sua vigência.

Chama atenção ainda o fato de que das três requeridas, somente Ângela Conceição de Oliveira Monteiro não teve sua citação perfectibilizada ainda na vigência do código anterior e, aparentemente, por ter dificultado o cumprimento da diligência, conforme se verifica das várias tentativas de citação que constam nos autos.

De todo modo, a defesa da Sra. Ângela foi apresentada e tempo e modo, no mesmo ato praticado pelas demais requeridas, perfectibilizando a sua integração à lide e não havendo nenhum prejuízo processual às partes apto a gerar nulidade no processo.

Por fim, é de se afirmar que a audiência prevista no artigo 334, do CPC tem por objetivo conciliar as partes para evitar o desenrolar da demanda e colocar bom termo à lide. Entretanto, o acordo pode ser buscado em todo o caminho processual, independente da designação da audiência, e, no caso, inexistente qualquer pedido por parte dos apelantes, nesse caminho, com a intenção de conciliar.

Isto posto, rejeito a preliminar de nulidade processual por ausência da realização de audiência de antes da contestação.

### **Inépcia da petição inicial – ausência de documento imprescindível a propositura da ação.**

Aduzem as apelantes que o autor da ação, ora apelado, não apresentou documento hábil a demonstrar a legitimidade das cobranças de multas, juros e taxas extras incidentes sobre



a contribuição condominial razão pela qual deve ser considerada inepta a petição inicial.

De plano, percebe-se que a matéria aventada pelos apelantes nesta preliminar diz respeito ao mérito da demanda uma vez que se refere a distribuição do ônus da prova.

Não é documento indispensável para a propositura de ação de cobrança os documentos elencados pelas apelantes, tais como a as atas das assembleias e a convenção do condomínio.

De todo modo, o autor da ação apresentou os documentos no curso do processo após as autoras suscitarem a preliminar em contestação e sobre eles, as requeridas tiveram oportunidade de se manifestar e contraditá-los.

Preliminar de inépcia da petição inicial que deve ser rejeitada.

### **Impossibilidade de julgamento antecipado da lide.**

As apelantes afirmam que se equivocou o juízo de origem ao julgar a lide ignorando o requerimento de produção de provas por elas formulado.

Todavia, no caso em apreço, tenho como claro que as provas requeridas pelas autoras não são necessárias para o deslinde da questão. Por se tratar de cobrança de taxa condominial, não vejo como indispensável ou como poderia contribuir para a solução da controvérsia o depoimento do representante do condomínio ou ainda a oitiva de testemunhas.

O fato posto sob julgamento independe dessas provas. Mesmo a perícia requerida é prescindível, pois sobre as taxas condominiais incidem juros e multas que dependem de meros cálculos aritméticos, sendo desnecessária a intervenção de um expert.

Portanto, correta a decisão do juízo de 1º grau ao aplicar o artigo 355, I, do CPC.

Preliminar de impossibilidade de julgamento antecipado da lide deve ser rejeitada.

### **MÉRITO**

Cuida-se de ação de cobrança de taxas condominiais referentes a unidade 101, do Edifício Portinari. Proposta a ação acompanhada de planilha com a discriminação do débito, as requeridas sustentam sua defesa na ausência de provas da dívida, uma vez que o autor não teria anexado aos autos documentos indispensável e reajuste das taxas condominiais. Afirmam também que foram impedidas pelo condomínio de cumprir a obrigação e que os valores da dívida foram lançados de maneira aleatória.

A demanda deve ser solucionada pela distribuição regular do ônus da prova prevista no artigo 373, do CPC



Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Quanto ao fato constitutivo do direito do autor, tenho como demonstrado, uma vez que apresentou planilha discriminada com os débitos da taxa condominial e seus acessórios, bem como apresentou em réplica, atas das assembleias condominiais que estipularam pagamento de taxas extras referentes a despesas extraordinárias do condomínio e reajuste da taxa ordinária.

Tais documentos não foram contraditados. Após a apresentação da réplica, as requeridas apresentaram petição solicitando a produção de provas, porém, não há manifestação contrapondo os documentos apresentados nem nessa petição nem em outra posterior.

Ademais, caberia às rés, com base no inciso II, do supracitado artigo 373, o ônus de demonstrar um fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Ou seja, não é possível imputar ao autor o ônus de demonstrar que o réu não pagou a dívida, até porque seria exigir a produção de uma prova negativa, mas as requeridas poderiam demonstrar que pagaram a dívida, ou que o débito não era exigível, por exemplo.

Sobre a alegada resistência do condomínio em receber o pagamento, além de não ter apresentado indícios da existência do fato, é de se registrar que o ordenamento jurídico oferece solução para a recusa do credor em receber a dívida. Trata-se da ação de consignação em pagamento prevista no artigo 539 e seguintes do CPC, da qual poderiam ter as requeridas lançado mão para a quitação do passivo.

Por fim, quanto ao pedido de realização de perícia contábil para a demonstração de suposta cobrança de juros compostos, além de, a meu sentir, a prova não ser necessária pelas razões que já explanei ao afastar a preliminar suscitada pelas apelantes, vejo que as recorrentes se abstiveram de apresentar os valores que entendem devidos com as respectivas taxas e índices, limitando-se a arguir a suposta cobrança ilegal, porém, sem demonstrar o fato modificativo do direito do autor.

Com essas considerações, ante a insubsistência de suas razões, conheço do recurso e lhe NEGO PROVIMENTO, mantendo a sentença em todos os seus termos.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência para 15% sobre o valor da condenação,

É como voto.

Belém,



**NUNES**

**Relator**

**RICARDO FERREIRA**

**Desembargador**



Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 13/09/2022 14:36:29

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2209131436297990000009882149>

Número do documento: 2209131436297990000009882149



APELAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. PRELIMINAR. AUDIÊNCIA MEDIAÇÃO. DESNECESSIDADE. CPC 1973. PETIÇÃO INICIAL. INÉPCIA. DOCUMENTO INDISPENSÁVEL. MATÉRIA DE MÉRITO. JULGAMENTO ANTECIPADO. PROVAS PRESCINDÍVEL. MATÉRIA DE DIREITO. MÉRITO. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO. AUSÊNCIA DE FATO MODIFICATIVO, IMPEDITIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Desnecessidade de audiência de mediação. Citação determinada na vigência do Código de Processo Civil de 1973.
2. Inépcia da petição inicial – ausência de documento que demonstra a existência da dívida. Matéria de prova e, portanto, do mérito do processo.
3. O requerimento de depoimento do representante do condomínio e a oitiva da testemunhas é desnecessário na Ação de Cobrança de taxas condominiais. Mesmo a perícia requerida é prescindível, pois sobre as taxas condominiais incidem juros e multas que dependem de meros cálculos aritméticos, sendo desnecessária a intervenção de um expert.
4. O autor, demonstrou o fato constitutivo do direito, uma vez que apresentou planilha discriminada com os débitos da taxa condominial e seus acessórios, bem como apresentou em réplica, atas das assembleias condominiais que estipularam pagamento de taxas extras referentes a despesas extraordinárias do condomínio e reajuste da taxa ordinária. Caberia às rés, com base no inciso II, do supracitado artigo 373, o ônus de demonstrar um fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.
5. Para demonstrar que o credor se recusou a receber o passivo, os obrigados deveriam lançar mão da Ação de Consignação em Pagamento.
6. Recurso conhecido e desprovido, à unanimidade.

