

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão 2ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0722258-38.2021.8.07.0007

APELANTE(S) NEIVALDO MORAES DE OLIVEIRA

APELADO(S) CELIA DE FREITAS PEDRON,NILVIA NUNES DUARTE,JACKSON ANASTACIO DA SILVA,CELIA MARIA CABRAL e CONDOMINIO RESIDENCIAL ACAPULCO

Relator Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA

Acórdão Nº 1957979

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. RESPONSABILIZAÇÃO. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PERCENTUAL. CORRETO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação contra sentença que acolheu em parte os pedidos formulados em ação indenizatória proposta contra síndico.



II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas (2) questões em discussão: (i) saber se há responsabilidade civil do síndico pela indenização por danos materiais causada ao condomínio; e (ii) saber se os honorários advocatícios sucumbenciais foram fixados corretamente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A responsabilização civil pressupõe a existência de conduta, nexos causal e dano.

4. A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios entende que a responsabilidade civil do síndico é subjetiva.

5. O ônus da prova do fato desconstitutivo do direito do autor incumbe ao réu.

6. Os honorários advocatícios sucumbências são devidos por aquele que for vencido no processo e estabelecidos conforme previsão do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE



7. Apelação desprovida.

Tese de julgamento: "1. Impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente de síndico causou dano. 2. Os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser pagos pelos vencidos, distribuídos em valor correspondente a sucumbência de cada um quando esta é recíproca, respeitados os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Dispositivos relevantes: CC, art. 403; CPC, art. 85, 86, 292, V e 373.

Jurisprudência Relevante: STF, RE 130.764, Rel. Min. Min. Moreira Alves, Primeira Turma, j. 2.5.1992; ApCiv 0717272-70.2019.8.07.0020, Rel. Des. João Egmont, Segunda Turma Cível, j. 30.9.2020.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, HECTOR VALVERDE SANTANNA - Relator, ALVARO CIARLINI - 1º Vogal e



RENATO RODOVALHO SCUSSEL - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 29 de Janeiro de 2025

Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por Condomínio Residencial Acapulco e apelação interposta por Neivaldo Moraes de Oliveira contra a sentença proferida pelo Juízo da Quarta Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga.

O Condomínio Residencial Acapulco propôs ação indenizatória contra Neivaldo Moraes de Oliveira, Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral.

Afirmou que Neivaldo Moraes de Oliveira foi síndico do condomínio e Célia de Freitas Pedron foi subsíndica. Narrou que Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral foram conselheiros fiscais.

Alegou que Neivaldo Moraes de Oliveira realizou pagamentos indevidos, omitiu-se em relação à segurança predial, celebrou acordos sem deliberação da assembleia condominial, recebeu notas falsas e canceladas, fraudou consultas ao site da Receita Federal, falsificou extratos bancários, realizou transferências bancárias para sua conta pessoal. Narrou que Neivaldo Moraes de Oliveira foi destituído em 4.9.2021.

Sustentou que Neivaldo Moraes de Oliveira isentou Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia



Maria Cabral do pagamento da taxa condominial sem a autorização da assembleia do condomínio.

Argumentou que a assembleia condominial decidiu contratar engenheiro para avaliar o prédio em 2019, que tinha mais de vinte e cinco (25) anos. Expôs que a aprovação de laudo foi ocorreu em 26.3.2019 e que Neivaldo Moraes de Oliveira aprovou a realização de obras na importância de R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais), cujo pagamento foi dividido em trinta (30) parcelas de R\$ 100,00 (cem reais) para cada proprietário das unidades imobiliárias.

Explicou que a contratação de empresa para a realização da obra pela quantia de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em quarenta (40) prestações de R\$ 11.250,00 (onze mil duzentos e cinquenta reais), superou a quantia aprovada para realização da obra.

Informou que a deliberação sobre a taxa extra em 27.9.2021 foi necessária para o pagamento de vinte e oito (28) cheques, que juntos totalizaram a importância de R\$ 347.400,00 (trezentos e quarenta e sete mil e quatrocentos reais).

Afirmou que Neivaldo Moraes de Oliveira não finalizou a obra que era necessária no condomínio, mesmo após contrair unilateralmente dívida de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) sob a justificativa de que o valor era para terminar a obra.

Alegou que Neivaldo Moraes de Oliveira sabia que os pilares e vigas que sustentam o prédio estavam desgastados. Sustentou que os representantes da Defesa Civil estiveram no condomínio e determinaram a realização imediata das providências apontadas em laudo.

Argumentou que Neivaldo Moraes de Oliveira contratou novamente engenheiro para elaboração de laudo pelo preço de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) sem a aprovação da assembleia condominial e sem recursos disponíveis para pagá-lo.



Explicou que o laudo apontou a iminência de desabamento do prédio e Neivaldo Moraes de Oliveira foi omissos na realização de esforços para resolver a situação.

Narrou que Neivaldo Moraes de Oliveira adulterava documentos e realizou transferência bancária de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) da conta do condomínio para um amigo pessoal, qual seja, Eduardo Sousa Silva Júnior.

Argumentou que Neivaldo Moraes de Oliveira parcelou débitos condominiais em mais de duzentas e trinta e três prestações (233) sem a aplicação de juros e multa com a anuência de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral. Explicou que algumas taxas condominiais prescreveram, pois Neivaldo Moraes de Oliveira atuou com desídia.

Informou a existência de ação de prestação de contas (processo n. 0716420-17.2021.8.07.0007) que tramita perante o Juízo da Primeira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga.

Requeru: 1) a concessão da tutela de urgência consistente em determinar a penhora de imóvel de Neivaldo Moraes de Oliveira; 2) a intimação de Neivaldo Moraes de Oliveira para demonstrar o destino que deu aos valores pagos pelos condôminos; 3) a intimação de Eduardo Sousa Silva para prestar esclarecimentos sobre o recebimento de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 4) a remessa dos autos para Contadoria Judicial para apuração dos valores dos lucros cessantes.

Pediu: 1) a responsabilização civil de Neivaldo Moraes de Oliveira por omissões e negligência na conservação de áreas comuns do prédio; 2) a responsabilização civil de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral pela omissão em relação a atuação de Neivaldo Moraes de Oliveira; 3) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira ao ressarcimento dos valores desviados do condomínio; 4) a condenação de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral pela



omissão em fiscalizar a emissão de notas fiscais; 5) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira à restituição de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 6) a condenação de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral pela omissão na verificação de extratos; 7) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira, Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral ao ressarcimento dos prejuízos que sofreu diante da ausência de cobrança de taxas condominiais na importância de R\$ 71.725,64 (setenta e um mil setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e quatro centavos); 8) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira, Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral ao pagamento de lucros cessantes.

Atribuiu à causa o valor de R\$ 238.916,46 (duzentos e trinta e oito mil novecentos e dezesseis reais e quarenta e seis centavos).

O Juízo de Primeiro Grau indeferiu o requerimento de concessão da tutela de urgência (id 63481790).

As citações foram realizadas, salvo a de Célia Maria Cabral (id 63481797, 63481800, 63481858, 63481860 e 63481875)

Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Neivaldo Moraes de Oliveira apresentaram contestação (id 63481808, 63481863, 63481884 e 63481929).

Célia Maria Cabral compareceu espontaneamente ao feito e apresentou contestação com pedido de reconvenção. Formulou pedido de condenação à reparação por danos morais (id 63481900 e 63481906).

O Juízo de Primeiro Grau concedeu a gratuidade da justiça à Célia Maria Cabral (id 63481955).

O Condomínio Residencial Acapulco apresentou réplica e contestação à reconvenção (id 63481967).

Célia Maria Cabral replicou (id 63481976).



As partes foram intimadas para dizerem se tinham interesse na produção de provas (id 63481977).

As partes manifestaram-se (id 63481983, 63481985, 63481986, 63481996).

O Juízo de Primeiro Grau proferiu decisão de saneamento e de organização do processo, ocasião que deferiu requerimento de produção de prova testemunhal, designou audiência de instrução e julgamento e determinou a expedição de ofícios (id 63481998).

As partes manifestaram-se nos autos. A audiência de instrução e julgamento foi realizada e sua ata foi juntada aos autos no id 63482511.

As partes apresentaram alegações finais.

Sobreveio sentença.

O Juízo de Primeiro Grau observou que foram feitas acusações graves, porém alguns pedidos são genéricos e outros estão abrangidos pela ação de exigir contas que tramita perante o Juízo da Primeira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga.

Explicou que a análise das notas fiscais e das despesas deve ser feita na ação de exigir contas e a irregularidade de documentos deve ser analisada nestes autos.

Informou que o pedido de condenação ao pagamento de lucros cessantes foi genérico e que a sua análise é inviável. Sustentou que não existem provas nos autos de danos concretos causados pela indisponibilidade de valores.

Registrou que a assembleia condominial realizada em 12.4.2019 autorizou a isenção da cobrança de taxa condominial aos membros da administração do condomínio. Afirmou que não houve pedido de declaração de nulidade desta decisão da assembleia.



Narrou que os pedidos de responsabilização em decorrência de condutas omissas foram genéricos.

Registrou que os membros da administração do condomínio não foram totalmente inertes em relação às obras necessárias, pois houve contratação de engenheiro, troca de pisos e reformas da caixa d'água. Argumentou que houve a estipulação de taxa extra para realização de outras obras, que o edifício é antigo e que as obras são necessárias em virtude de anos de negligências, período que engloba administrações anteriores.

Observou que os prejuízos suportados pelo condomínio em decorrência do atraso das obras necessárias não foram demonstrados.

Narrou que Eduardo Sousa Silva Júnior afirmou na audiência de instrução e de julgamento que realizou empréstimo ao condomínio, mas a versão não se sustenta. Explicou que a gestão de um condomínio deve ser realizada com observância às regras formais e que o síndico não tem poderes para tomar empréstimo sem a autorização da assembleia condominial.

Manifestou-se sobre o pedido reconvenicional de condenação à reparação por danos morais formulado por Célia Maria Cabral. Expôs que a atuação do Condomínio Residencial Acapulco não foi ilícita.

Rejeitou o pedido convencional formulado por Célia Maria Cabral e condenou-a ao pagamento de R\$ 1.000,00 (mil reais) à título de honorários advocatícios sucumbenciais. A exigibilidade da verba ficou suspensa, pois Célia Maria Cabral é beneficiária da gratuidade da justiça.

Acolheu parcialmente os pedidos formulados na petição inicial para condenar Neivaldo Moraes de Oliveira ao pagamento de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) desde 17.6.2019 e acrescidos de juros de mora de um por cento (1%) desde a citação.



Condenou as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em dez por cento (10%) do valor da condenação, na proporção de oitenta por cento (80%) para o Condomínio Residencial Acapulco e vinte por cento (20%) para Neivaldo Moraes de Oliveira.

Estabeleceu que a quantia a ser paga de honorários advocatícios sucumbenciais pelo Condomínio Residencial Acapulco deverá dividida da seguinte forma: 1) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Célia de Freitas Pedron; 2) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Nílvia Nunes Duart; 3) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Jackson Anastácio da Silva; 4) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Célia Maria Cabral; 5) dez por cento (10%) para Neivaldo Moraes de Oliveira (id 63482528).

O Juízo de Primeiro Grau rejeitou os embargos de declaração opostos contra a sentença (id 63482530 e 63482535).

Condomínio Residencial Acapulco interpôs apelação (id 63482537).

O preparo foi recolhido (id 63482538 e 63482539).

Houve contrarrazões (id 63482552).

Neivaldo Moraes de Oliveira interpôs apelação (id 63482542).

Argumentou que houve incorreção na fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais, pois sucumbiu em apenas um dos pedidos formulados, o que corresponde a quatorze por cento (14%). Explicou que a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais foi incorreta, pois os valores que tomou emprestado, qual seja, a quantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), foi revertida em benefício do condomínio e que a condenação gera enriquecimento ilícito do Condomínio Residencial Acapulco.

O preparo foi recolhido (id 63482543 e 63482544).



Houve transcurso do prazo sem a apresentação de contrarrazões (id 63482553).

Esta Relatoria não conheceu da apelação interposta pelo Condomínio Residencial Acapulco (id 64791737).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador HECTOR VALVERDE SANTANNA - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

São duas (2) as questões controvertidas: 1) saber se condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira ao pagamento de indenização por danos materiais na importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) foi correta; 2) saber se a fixação dos honorários sucumbenciais foi correta.

A doutrina majoritária apresenta como elementos imprescindíveis à configuração da responsabilidade civil a conduta (ação ou omissão), o nexo ou relação de causalidade e o dano patrimonial ou moral. A conduta é o primeiro pressuposto da responsabilidade civil. O dever de reparar exige uma ação ou omissão do agente violador da norma ou do contrato. O comportamento humano relevante para a responsabilidade civil é a conduta voluntária. A conduta é ordinariamente manifestada pela ação, mas o comportamento negativo pode adquirir relevância jurídica quando a lei ou o contrato exigir a prática de determinado ato.

O segundo pressuposto é o nexo ou relação de causalidade. Trata-se da relação identificada no plano fático e que vincula a conduta (ação ou omissão) do agente ao resultado danoso imposto à vítima. É um nexo de causa e efeito que o sistema jurídico reconhece no plano



objetivo. A teoria da causalidade direta e imediata (teoria da interrupção do nexo causal) é adotada majoritariamente na responsabilidade civil brasileira.[1]

A doutrina invoca como fundamento legal da teoria da causalidade direta e imediata o art. 403 do Código Civil. Considera-se que o nexo causal necessário entre a conduta ilícita e o resultado danoso deve ficar demonstrado. Afasta-se o dano mediato ou remoto que foi provocado por uma concausa.[2]

O terceiro pressuposto é o dano. O dever de reparar somente será configurado pela demonstração inequívoca de dano efetivo experimentado pela vítima. Não há que se falar em ressarcimento ou reparação sem a ocorrência de um dano sob pena de enriquecimento ilícito ou sem causa, fato censurado pelo ordenamento jurídico.[3]

Esta Segunda Turma Civil reconheceu a necessidade de análise da culpa do síndico do condomínio para sua responsabilização cível. Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE CONHECIMENTO. PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA E JULGAMENTO EXTRA PETITA. REJEITADAS. MÉRITO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA. INCLUSÃO DE CONDÔMINOS INADIMPLENTES NO SPC/SERASA. LEGALIDADE. APROVAÇÃO DE INSTALAÇÃO DE AQUECIMENTO EM PISCINA E NO OFURÔ. OBRA VOLUPTUÁRIA. FALTA DE QUÓRUM NECESSÁRIO. ANULAÇÃO PARCIAL DA ASSEMBLEIA. ART. 1.341 DO CÓDIGO CIVIL. TAXA EXTRA INSTITUÍDA. NULIDADE. APLICAÇÃO DA TEORIA DO FATO CONSUMADO. RESPONSABILIDADE DO EX-SÍNDICO. NÃO COMPROVADA. ART. 373, I, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO.

(...) 8. Da responsabilidade do síndico. 8.1. O síndico é representante legal do condomínio, tanto ativa como passivamente, sendo-lhe incumbido, entre outros, a



*prática, em juízo ou fora dele, de atos que sejam necessários à defesa dos interesses comuns. 8.2. Assim, de acordo com os arts. 186 e 1.348 do Código Civil, ele detém responsabilidade pelos danos que vier a causar, na proporção de sua culpa e do prejuízo causado. 8.3. Inexiste, no caso, nexo de causalidade hábil a deflagrar a responsabilização pessoal ao ex-síndico. Frise-se que a prova do nexo de causalidade é ônus atribuído ao autor, tendo em vista que é um fato constitutivo de seu direito, consoante inteligência do art. 373 do CPC, o que não foi observado nos autos, uma vez que não é possível extrair qualquer atitude culposa geradora de prejuízo ao apelante ou ao condomínio. 8.4. Deve-se ressaltar que o ex-síndico procedeu de forma clara e transparente ao colocar na AGE de 30/10/19, para votação entre os presentes, a questão da necessidade de observância do quórum prevista no art. 1.341 do CC, contudo, os moradores entenderam que não era o caso da aplicação do disposto no CC. 8.5. Nesse sentido, não cabe qualquer responsabilização ao ex-síndico, ora apelado, apenas ao condomínio réu. 9. *Apelação improvida.* (Acórdão 1289015, 0717272-70.2019.8.07.0020, Relator(a): JOÃO EGMONT, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 30/09/2020, publicado no DJe: 15/10/2020.)*

Neivaldo Moraes de Oliveira tem o dever de indenizar o Condomínio Residencial Acapulco na importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), pois transferiu essa quantia da conta bancária do Condomínio Residencial Acapulco para Eduardo Souza Silva Júnior sem demonstrar que reverteu o valor em benefício condomínio (id 63481694, p. 19).

Há nos autos a alegação de que esses valores foram transferidos à título de pagamento de empréstimo tomado de Eduardo Souza Silva Júnior.

Eduardo Souza Silva Júnior foi ouvido em audiência de instrução e julgamento, ocasião que afirmou ter emprestado quantias em dinheiro à Neivaldo Moraes de Oliveira e disse não saber se todos os valores que



emprestou eram destinados ao Condomínio Residencial Acapulco ou para a vida pessoal de Neivaldo Moraes de Oliveira (id 63482108).

Neivaldo Moraes de Oliveira atuou de forma negligente e não provou, nos termos do art. 373, inc. II, do Código de processo Civil, que os valores foram revertidos em benefício do Condomínio Residencial Acapulco. A sua conduta gerou dano e conseqüente dever de indenizar. A sentença deve ser mantida no ponto em questão.

Passo à análise dos honorários advocatícios sucumbenciais.

A questão dos honorários advocatícios foi detalhadamente regradada pelo Código de Processo Civil. O ônus de sucumbência decorre de obrigação legal. A sentença deve condenar o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor da ação (art. 85, *caput*, do Código de Processo Civil).[4] Os honorários devem ser fixados entre dez por cento (10%) e vinte por cento (20%) do valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, quando não for possível mensurá-lo, do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil).[5]

O art. 86 do Código de Processo Civil estabelece que *se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas*.

O Juízo de Primeiro Grau condenou Neivaldo Moraes de Oliveira ao pagamento de vinte por cento (20%) dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados, que teve como parâmetro o valor da condenação.

Neivaldo Moraes de Oliveira argumenta que sucumbiu em apenas um dos pedidos, o que geraria menor ônus sucumbencial. O percentual fixado pelo Juízo de Primeiro Grau, entretanto, é proporcional à sucumbência de Neivaldo Moraes de Oliveira e deve ser mantido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos por Neivaldo Moraes de Oliveira nos termos do art. 85, § 11, do Código de



Processo Civil e conforme Tema Repetitivo n. 1.059 do Superior Tribunal de Justiça, de modo que deverá arcar com vinte por cento (20%) de quinze por cento (15%) do valor da condenação.

É como voto.

[1] STF, RE 130.764/PR, Primeira Turma, Rel. Min. Moreira Alves, DJe 7.8.1992.

[2] ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 3. ed. Rio de Janeiro – São Paulo: Jurídica e Universitária, 1965. p. 351.

[3] ANDRADE, Ronaldo Alves de. Dano moral à pessoa e sua valoração. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2000. p. 15.

[4] Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.

[5] § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

O Senhor Desembargador ALVARO CIARLINI - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.



Trata-se de apelação interposta por Condomínio Residencial Acapulco e apelação interposta por Neivaldo Moraes de Oliveira contra a sentença proferida pelo Juízo da Quarta Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga.

O Condomínio Residencial Acapulco propôs ação indenizatória contra Neivaldo Moraes de Oliveira, Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral.

Afirmou que Neivaldo Moraes de Oliveira foi síndico do condomínio e Célia de Freitas Pedron foi subsíndica. Narrou que Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral foram conselheiros fiscais.

Alegou que Neivaldo Moraes de Oliveira realizou pagamentos indevidos, omitiu-se em relação à segurança predial, celebrou acordos sem deliberação da assembleia condominial, recebeu notas falsas e canceladas, fraudou consultas ao site da Receita Federal, falsificou extratos bancários, realizou transferências bancárias para sua conta pessoal. Narrou que Neivaldo Moraes de Oliveira foi destituído em 4.9.2021.

Sustentou que Neivaldo Moraes de Oliveira isentou Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral do pagamento da taxa condominial sem a autorização da assembleia do condomínio.

Argumentou que a assembleia condominial decidiu contratar engenheiro para avaliar o prédio em 2019, que tinha mais de vinte e cinco (25) anos. Expôs que a aprovação de laudo foi ocorreu em 26.3.2019 e que Neivaldo Moraes de Oliveira aprovou a realização de obras na importância de R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais), cujo pagamento foi dividido em trinta (30) parcelas de R\$ 100,00 (cem reais) para cada proprietário das unidades imobiliárias.

Explicou que a contratação de empresa para a realização da obra pela quantia de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), a



serem pagos em quarenta (40) prestações de R\$ 11.250,00 (onze mil duzentos e cinquenta reais), superou a quantia aprovada para realização da obra.

Informou que a deliberação sobre a taxa extra em 27.9.2021 foi necessária para o pagamento de vinte e oito (28) cheques, que juntos totalizaram a importância de R\$ 347.400,00 (trezentos e quarenta e sete mil e quatrocentos reais).

Afirmou que Neivaldo Moraes de Oliveira não finalizou a obra que era necessária no condomínio, mesmo após contrair unilateralmente dívida de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) sob a justificativa de que o valor era para terminar a obra.

Alegou que Neivaldo Moraes de Oliveira sabia que os pilares e vigas que sustentam o prédio estavam desgastados. Sustentou que os representantes da Defesa Civil estiveram no condomínio e determinaram a realização imediata das providências apontadas em laudo.

Argumentou que Neivaldo Moraes de Oliveira contratou novamente engenheiro para elaboração de laudo pelo preço de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) sem a aprovação da assembleia condominial e sem recursos disponíveis para pagá-lo.

Explicou que o laudo apontou a iminência de desabamento do prédio e Neivaldo Moraes de Oliveira foi omissa na realização de esforços para resolver a situação.

Narrou que Neivaldo Moraes de Oliveira adulterava documentos e realizou transferência bancária de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) da conta do condomínio para um amigo pessoal, qual seja, Eduardo Sousa Silva Júnior.

Argumentou que Neivaldo Moraes de Oliveira parcelou débitos condominiais em mais de duzentas e trinta e três prestações (233) sem a aplicação de juros e multa com a anuência de Célia de Freitas Pedron,



Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral. Explicou que algumas taxas condominiais prescreveram, pois Neivaldo Moraes de Oliveira atuou com desídia.

Informou a existência de ação de prestação de contas (processo n. 0716420-17.2021.8.07.0007) que tramita perante o Juízo da Primeira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga.

Requeru: 1) a concessão da tutela de urgência consistente em determinar a penhora de imóvel de Neivaldo Moraes de Oliveira; 2) a intimação de Neivaldo Moraes de Oliveira para demonstrar o destino que deu aos valores pagos pelos condôminos; 3) a intimação de Eduardo Sousa Silva para prestar esclarecimentos sobre o recebimento de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 4) a remessa dos autos para Contadoria Judicial para apuração dos valores dos lucros cessantes.

Pediu: 1) a responsabilização civil de Neivaldo Moraes de Oliveira por omissões e negligência na conservação de áreas comuns do prédio; 2) a responsabilização civil de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral pela omissão em relação a atuação de Neivaldo Moraes de Oliveira; 3) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira ao ressarcimento dos valores desviados do condomínio; 4) a condenação de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral pela omissão em fiscalizar a emissão de notas fiscais; 5) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira à restituição de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 6) a condenação de Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral pela omissão na verificação de extratos; 7) a condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira, Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral ao ressarcimento dos prejuízos que sofreu diante da ausência de cobrança de taxas condominiais na importância de R\$ 71.725,64 (setenta e um mil setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e quatro centavos); 8) a condenação de Neivaldo Moraes



de Oliveira, Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Célia Maria Cabral ao pagamento de lucros cessantes.

Atribuiu à causa o valor de R\$ 238.916,46 (duzentos e trinta e oito mil novecentos e dezesseis reais e quarenta e seis centavos).

O Juízo de Primeiro Grau indeferiu o requerimento de concessão da tutela de urgência (id 63481790).

As citações foram realizadas, salvo a de Célia Maria Cabral (id 63481797, 63481800, 63481858, 63481860 e 63481875)

Célia de Freitas Pedron, Nílvia Nunes Duarte, Jackson Anastácio da Silva e Neivaldo Moraes de Oliveira apresentaram contestação (id 63481808, 63481863, 63481884 e 63481929).

Célia Maria Cabral compareceu espontaneamente ao feito e apresentou contestação com pedido de reconvenção. Formulou pedido de condenação à reparação por danos morais (id 63481900 e 63481906).

O Juízo de Primeiro Grau concedeu a gratuidade da justiça à Célia Maria Cabral (id 63481955).

O Condomínio Residencial Acapulco apresentou réplica e contestação à reconvenção (id 63481967).

Célia Maria Cabral replicou (id 63481976).

As partes foram intimadas para dizerem se tinham interesse na produção de provas (id 63481977).

As partes manifestaram-se (id 63481983, 63481985, 63481986, 63481996).

O Juízo de Primeiro Grau proferiu decisão de saneamento e de organização do processo, ocasião que deferiu requerimento de produção de prova testemunhal, designou audiência de instrução e julgamento e determinou a expedição de ofícios (id 63481998).



As partes manifestaram-se nos autos. A audiência de instrução e julgamento foi realizada e sua ata foi juntada aos autos no id 63482511.

As partes apresentaram alegações finais.

Sobreveio sentença.

O Juízo de Primeiro Grau observou que foram feitas acusações graves, porém alguns pedidos são genéricos e outros estão abrangidos pela ação de exigir contas que tramita perante o Juízo da Primeira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Taguatinga.

Explicou que a análise das notas fiscais e das despesas deve ser feita na ação de exigir contas e a irregularidade de documentos deve ser analisada nestes autos.

Informou que o pedido de condenação ao pagamento de lucros cessantes foi genérico e que a sua análise é inviável. Sustentou que não existem provas nos autos de danos concretos causados pela indisponibilidade de valores.

Registrou que a assembleia condominial realizada em 12.4.2019 autorizou a isenção da cobrança de taxa condominial aos membros da administração do condomínio. Afirmou que não houve pedido de declaração de nulidade desta decisão da assembleia.

Narrou que os pedidos de responsabilização em decorrência de condutas omissas foram genéricos.

Registrou que os membros da administração do condomínio não foram totalmente inertes em relação às obras necessárias, pois houve contratação de engenheiro, troca de pisos e reformas da caixa d'água. Argumentou que houve a estipulação de taxa extra para realização de outras obras, que o edifício é antigo e que as obras são necessárias em virtude de anos de negligências, período que engloba administrações anteriores.



Observou que os prejuízos suportados pelo condomínio em decorrência do atraso das obras necessárias não foram demonstrados.

Narrou que Eduardo Sousa Silva Júnior afirmou na audiência de instrução e de julgamento que realizou empréstimo ao condomínio, mas a versão não se sustenta. Explicou que a gestão de um condomínio deve ser realizada com observância às regras formais e que o síndico não tem poderes para tomar empréstimo sem a autorização da assembleia condominial.

Manifestou-se sobre o pedido reconvenicional de condenação à reparação por danos morais formulado por Célia Maria Cabral. Expôs que a atuação do Condomínio Residencial Acapulco não foi ilícita.

Rejeitou o pedido convencional formulado por Célia Maria Cabral e condenou-a ao pagamento de R\$ 1.000,00 (mil reais) à título de honorários advocatícios sucumbenciais. A exigibilidade da verba ficou suspensa, pois Célia Maria Cabral é beneficiária da gratuidade da justiça.

Acolheu parcialmente os pedidos formulados na petição inicial para condenar Neivaldo Moraes de Oliveira ao pagamento de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) desde 17.6.2019 e acrescidos de juros de mora de um por cento (1%) desde a citação.

Condenou as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em dez por cento (10%) do valor da condenação, na proporção de oitenta por cento (80%) para o Condomínio Residencial Acapulco e vinte por cento (20%) para Neivaldo Moraes de Oliveira.

Estabeleceu que a quantia a ser paga de honorários advocatícios sucumbenciais pelo Condomínio Residencial Acapulco deverá dividida da seguinte forma: 1) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Célia de Freitas Pedron; 2) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Nílvia Nunes Duarte; 3) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para



Jackson Anastácio da Silva; 4) vinte e dois inteiros e quinhentos centésimos por cento (22,5%) para Célia Maria Cabral; 5) dez por cento (10%) para Neivaldo Moraes de Oliveira (id 63482528).

O Juízo de Primeiro Grau rejeitou os embargos de declaração opostos contra a sentença (id 63482530 e 63482535).

Condomínio Residencial Acapulco interpôs apelação (id 63482537).

O preparo foi recolhido (id 63482538 e 63482539).

Houve contrarrazões (id 63482552).

Neivaldo Moraes de Oliveira interpôs apelação (id 63482542). Argumentou que houve incorreção na fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais, pois sucumbiu em apenas um dos pedidos formulados, o que corresponde a quatorze por cento (14%). Explicou que a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais foi incorreta, pois os valores que tomou emprestado, qual seja, a quantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), foi revertida em benefício do condomínio e que a condenação gera enriquecimento ilícito do Condomínio Residencial Acapulco.

O preparo foi recolhido (id 63482543 e 63482544).

Houve transcurso do prazo sem a apresentação de contrarrazões (id 63482553).

Esta Relatoria não conheceu da apelação interposta pelo Condomínio Residencial Acapulco (id 64791737).

É o relatório.



Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. RESPONSABILIZAÇÃO. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PERCENTUAL. CORRETO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação contra sentença que acolheu em parte os pedidos formulados em ação indenizatória proposta contra síndico.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas (2) questões em discussão: (i) saber se há responsabilidade civil do síndico pela indenização por danos materiais causada ao condomínio; e (ii) saber se os honorários advocatícios sucumbenciais foram fixados corretamente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A responsabilização civil pressupõe a existência de conduta, nexos causal e dano.



4. A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios entende que a responsabilidade civil do síndico é subjetiva.

5. O ônus da prova do fato desconstitutivo do direito do autor incumbe ao réu.

6. Os honorários advocatícios sucumbências são devidos por aquele que for vencido no processo e estabelecidos conforme previsão do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Apelação desprovida.

Tese de julgamento: "1. Impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente de síndico causou dano. 2. Os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser pagos pelos vencidos, distribuídos em valor correspondente a sucumbência de cada um quando esta é recíproca, respeitados os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.



Dispositivos relevantes: CC, art. 403;
CPC, art. 85, 86, 292, V e 373.

Jurisprudência Relevante: STF, RE
130.764, Rel. Min. Min. Moreira Alves,
Primeira Turma, j. 2.5.1992; ApCiv
0717272-70.2019.8.07.0020, Rel. Des.
João Egmont, Segunda Turma Cível, j.
30.9.2020.



Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

São duas (2) as questões controvertidas: 1) saber se condenação de Neivaldo Moraes de Oliveira ao pagamento de indenização por danos materiais na importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) foi correta; 2) saber se a fixação dos honorários sucumbenciais foi correta.

A doutrina majoritária apresenta como elementos imprescindíveis à configuração da responsabilidade civil a conduta (ação ou omissão), o nexo ou relação de causalidade e o dano patrimonial ou moral. A conduta é o primeiro pressuposto da responsabilidade civil. O dever de reparar exige uma ação ou omissão do agente violador da norma ou do contrato. O comportamento humano relevante para a responsabilidade civil é a conduta voluntária. A conduta é ordinariamente manifestada pela ação, mas o comportamento negativo pode adquirir relevância jurídica quando a lei ou o contrato exigir a prática de determinado ato.

O segundo pressuposto é o nexo ou relação de causalidade. Trata-se da relação identificada no plano fático e que vincula a conduta (ação ou omissão) do agente ao resultado danoso imposto à vítima. É um nexo de causa e efeito que o sistema jurídico reconhece no plano objetivo. A teoria da causalidade direta e imediata (teoria da interrupção do nexo causal) é adotada majoritariamente na responsabilidade civil brasileira.[1]

A doutrina invoca como fundamento legal da teoria da causalidade direta e imediata o art. 403 do Código Civil. Considera-se que o nexo causal necessário entre a conduta ilícita e o resultado danoso deve ficar demonstrado. Afasta-se o dano mediato ou remoto que foi provocado por uma concausa.[2]

O terceiro pressuposto é o dano. O dever de reparar somente será configurado pela demonstração inequívoca de dano efetivo experimentado pela vítima. Não há que se falar em ressarcimento ou reparação sem a ocorrência de um dano sob pena de enriquecimento ilícito ou sem causa, fato censurado pelo ordenamento jurídico.[3]



Esta Segunda Turma Civil reconheceu a necessidade de análise da culpa do síndico do condomínio para sua responsabilização cível. Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE CONHECIMENTO. PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA E JULGAMENTO EXTRA PETITA. REJEITADAS. MÉRITO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA. INCLUSÃO DE CONDÔMINOS INADIMPLENTES NO SPC/SERASA. LEGALIDADE. APROVAÇÃO DE INSTALAÇÃO DE AQUECIMENTO EM PISCINA E NO OFURÓ. OBRA VOLUPTUÁRIA. FALTA DE QUÓRUM NECESSÁRIO. ANULAÇÃO PARCIAL DA ASSEMBLEIA. ART. 1.341 DO CÓDIGO CIVIL. TAXA EXTRA INSTITUÍDA. NULIDADE. APLICAÇÃO DA TEORIA DO FATO CONSUMADO. RESPONSABILIDADE DO EX-SÍNDICO. NÃO COMPROVADA. ART. 373, I, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. (...) 8. Da responsabilidade do síndico. 8.1. O síndico é representante legal do condomínio, tanto ativa como passivamente, sendo-lhe incumbido, entre outros, a prática, em juízo ou fora dele, de atos que sejam necessários à defesa dos interesses comuns. 8.2. Assim, de acordo com os arts. 186 e 1.348 do Código Civil, ele detém responsabilidade pelos danos que vier a causar, na proporção de sua culpa e do prejuízo causado. 8.3. Inexiste, no caso, nexo de causalidade hábil a deflagrar a responsabilização pessoal ao ex-síndico. Frise-se que a prova do nexo de causalidade é ônus atribuído ao autor, tendo em vista que é um fato constitutivo de seu direito, consoante inteligência do art. 373 do CPC, o que não foi observado nos autos, uma vez que não é possível extrair qualquer atitude culposa geradora de prejuízo ao apelante ou ao condomínio. 8.4. Deve-se ressaltar que o ex-síndico procedeu de forma clara e transparente ao colocar na AGE de 30/10/19, para votação entre os presentes, a questão da necessidade de observância do quórum prevista no art. 1.341 do CC, contudo, os moradores entenderam que não era o caso da aplicação do disposto no CC. 8.5. Nesse sentido, não cabe qualquer responsabilização ao ex-síndico, ora apelado, apenas



ao condomínio réu.
9. Apelação improvida.
(Acórdão 1289015, 0717272-70.2019.8.07.0020,
Relator(a): JOÃO EGMONT, 2ª TURMA CÍVEL, data
de julgamento: 30/09/2020, publicado no DJe:
15/10/2020.)

Neivaldo Moraes de Oliveira tem o dever de indenizar o Condomínio Residencial Acapulco na importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), pois transferiu essa quantia da conta bancária do Condomínio Residencial Acapulco para Eduardo Souza Silva Júnior sem demonstrar que reverteu o valor em benefício condomínio (id 63481694, p. 19).

Há nos autos a alegação de que esses valores foram transferidos à título de pagamento de empréstimo tomado de Eduardo Souza Silva Júnior.

Eduardo Souza Silva Júnior foi ouvido em audiência de instrução e julgamento, ocasião que afirmou ter emprestado quantias em dinheiro à Neivaldo Moraes de Oliveira e disse não saber se todos os valores que emprestou eram destinados ao Condomínio Residencial Acapulco ou para a vida pessoal de Neivaldo Moraes de Oliveira (id 63482108).

Neivaldo Moraes de Oliveira atuou de forma negligente e não provou, nos termos do art. 373, inc. II, do Código de processo Civil, que os valores foram revertidos em benefício do Condomínio Residencial Acapulco. A sua conduta gerou dano e conseqüente dever de indenizar. A sentença deve ser mantida no ponto em questão.

Passo à análise dos honorários advocatícios sucumbenciais.

A questão dos honorários advocatícios foi detalhadamente regradada pelo Código de Processo Civil. O ônus de sucumbência decorre de obrigação legal. A sentença deve condenar o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor da ação (art. 85, *caput*, do Código de Processo Civil).^[4] Os honorários devem ser fixados entre dez por cento (10%) e vinte por cento (20%) do valor da condenação, do proveito econômico



obtido ou, quando não for possível mensurá-lo, do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil).[5]

O art. 86 do Código de Processo Civil estabelece que *se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas*.

O Juízo de Primeiro Grau condenou Neivaldo Moraes de Oliveira ao pagamento de vinte por cento (20%) dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados, que teve como parâmetro o valor da condenação.

Neivaldo Moraes de Oliveira argumenta que sucumbiu em apenas um dos pedidos, o que geraria menor ônus sucumbencial. O percentual fixado pelo Juízo de Primeiro Grau, entretanto, é proporcional à sucumbência de Neivaldo Moraes de Oliveira e deve ser mantido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos por Neivaldo Moraes de Oliveira nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil e conforme Tema Repetitivo n. 1.059 do Superior Tribunal de Justiça, de modo que deverá arcar com vinte por cento (20%) de quinze por cento (15%) do valor da condenação.

É como voto.

[1] STF, RE 130.764/PR, Primeira Turma, Rel. Min. Moreira Alves, DJe 7.8.1992.

[2] ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 3. ed. Rio de Janeiro – São Paulo: Jurídica e Universitária, 1965. p. 351.

[3] ANDRADE, Ronaldo Alves de. Dano moral à pessoa e sua valoração. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2000. p. 15.

[4] Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.



[5] § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

