

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 CONDOMÍNIO 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, nexo 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 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.

Requereu: 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.

VOTOS

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço

São duas (2) as questões controvertidas: 1) saber se a importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) foi correta; 2) saber se

A doutrina majoritária apresenta como elementos imprescindíveis a causalidade e o dano patrimonial ou moral. A conduta é o primeiro pressuposto da norma ou do contrato. O comportamento humano relevante para a análise do comportamento negativo pode adquirir relevância jurídica quando a

O segundo pressuposto é o nexo ou relação de causalidade entre a conduta e o resultado danoso imposto à vítima. É um nexo de causa e efeito (sem interrupção do nexo causal) é adotada a teoria da causalidade adequada (my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minuta_2018_38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn1)

A doutrina invoca como fundamento legal da teoria da causalidade adequada a conduta ilícita e o resultado danoso deve ficar demonstrado (my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minuta_2018_38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn2)

O terceiro pressuposto é o dano. O dever de reparar se estabelece quando há que se falar em ressarcimento ou reparação sem a ocorrência de culpa (https://tjdf-my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minuta_2018_38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn3)

Esta Segunda Turma Civil reconheceu a necessidade de

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RECURSO EM RECURSO. MÉRITO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. INSTALAÇÃO DE AQUECIMENTO EM PISCINA. DO CÓDIGO CIVIL. TAXA EXTRA INSTITUÍDA. ART. 373, I, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. (...) 8. Da responsabilidade do síndico. 8.1. O síndico

*dele, de atos que sejam necessários à defesa dos
causar, na proporção de sua culpa e do prejuízo
nexo de causalidade é ônus atribuído ao autor, e
uma vez que não é possível extrair qualquer ato
transparente ao colocar na AGE de 30/10/19, pa
entenderam que não era o caso da aplicação do
9. Apelação improvida.*

*(Acórdão 1289015 (<https://jurisdf.tjdft.jus.br/acc>
julgamento: 30/09/2020, publicado no DJe: 15/1*

Neivaldo Moraes de Oliveira tem o dever de indenizar
essa quantia da conta bancária do Condomínio Residencial Acapul
63481694, p. 19).

Há nos autos a alegação de que esses valores foram tra

Eduardo Souza Silva Júnior foi ouvido em audiência d
Oliveira e disse não saber se todos os valores que emprestou eram de
63482108).

Neivaldo Moraes de Oliveira atuou de forma neglig
revertidos em benefício do Condomínio Residencial Acapulco. A s
questão.

Passo à análise dos honorários advocatícios sucumbenc

A questão dos honorários advocatícios foi detalhada
sentença deve condenar o vencido a pagar honorários ao a
[my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minut
38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn4](https://my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minut38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn4)) Os honorários devem se
econômico obtido ou, quando não for possível mensurá-lo,
[my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minut
38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn5](https://my.sharepoint.com/personal/t321407_tjdft_jus_br/Documents/Minut38.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftn5))

O art. 86 do Código de Processo Civil estabelece que
despesas.

O Juízo de Primeiro Grau condenou Neivaldo Moraes que teve como parâmetro o valor da condenação.

Neivaldo Moraes de Oliveira argumenta que sucumbiu Primeiro Grau, entretanto, é proporcional à sucumbência de Neivaldo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devi
Tema Repetitivo n. 1.059 do Superior Tribunal de Justiça, de modo q

É como voto.

[1] (https://tjdf-my.sharepoint.com/personal/t32138.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftnref1) STF, RE 130.764/PR, Primeira Turma, Rel. ...

[2] (https://tjdf-my.sharepoint.com/personal/t32138.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftnref2) ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obriga

[3] (https://tjdf-my.sharepoint.com/personal/t32138.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftnref3) ANDRADE, Ronaldo Alves de. Dano moral é

[4] (https://tjdf-my.sharepoint.com/personal/t32138.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftnref4) Art. 85. A sentença condenará o vencido a pa

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, pro

[5] (https://tjdf-my.sharepoint.com/personal/t32138.%20Condom%C3%ADnio.docx#_ftnref5) § 2º Os honorários serão fixados entre o mín
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.

Assinado eletronicamente por: HECTOR VALVERDE SANTANNA

30/01/2025 18:37:34

<https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 68195637



25013018373389200000065

IMPRIMIR

GERAR PDF