Órgão	2ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0732726-11.2023.8.07.0001
APELANTE(S)	CHARLES SILVA DE AGUIAR
APELADO(S)	CONDOMINIO MINI CHACARAS DO LAGO SUL DAS QUADRAS 04 A 11
Relator	Desembargador ALVARO CIARLINI
Acórdão Nº	1899229

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VENDA A *NON DOMINO*. DECLARAÇÃO DE NULIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS PELO PRETENSO ADQUIRENTE. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. PERSUASÃO RACIONAL. ELEMENTOS PROBATÓRIOS E VERSÃO FÁTICA INVEROSSÍMEIS. DANO MORAL. NÃO OCORRÊNCIA. SUCUMBÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. As questões submetidas ao conhecimento deste Egrégio Tribunal de Justiça consistem em examinar: a) se o negócio jurídico celebrado entre as partes deve ser desconstituído em razão da alegada nulidade apontada pelo autor; e b) se o réu deve ser condenado ao pagamento de compensação dos afirmados danos morais suportados pelo autor.

2. No que concerne à celebração do negócio jurídico, convém ressaltar que as questões que envolvem a existência ou a validade do negócio jurídico consubstanciam temas que dizem respeito à conhecida "teoria do fato jurídico". 2.1. Pontes de Miranda, ao esclarecer a ideia de suporte fático, determinou três distintos planos para a configuração dos fenômenos jurídicos, cada qual informado pelos respectivos requisitos. Assim: a) o plano da existência é constituído pelo a.1) núcleo do suporte fático que, por sua vez, compõe-se dos elementos a.1.1) cerne e a.1.2) completantes; b) o plano da validade é curialmente formado pelos elementos complementares do suporte fático, como, por exemplo, os previstos no art. 104 do Código Civil (validade/nulidade), ou, por exceção, orienta-se pela ausência das figuras enumeradas no art. 171 do mesmo código (validade/anulabilidade), finalmente, c) o plano da eficácia é formado pelos elementos integrativos do suporte fático.

3. Na hipótese em exame verifica-se que o negócio jurídico de compra e venda do imóvel em questão, celebrado pelo autor, a despeito de sua validade, é ineficaz, tendo ocorrido, em realidade, a denominada venda *a non domino*, pois fora efetuada por quem não tem o poder de disposição sobre o bem.

4. A revelia pode ser definida como uma situação jurídica, obviamente subsequente à contumácia da parte passiva de uma relação jurídica angular, justamente pela ausência de defesa ou da intempestividade de seu oferecimento. 4.1. A contumácia, em si, não se confunde com os efeitos jurídicos – substanciais e formais – subsequentes, nos termos da regra prevista no art. 344 do CPC. 4.2. A norma antevista no art. 345, inc. IV, do CPC dispõe que os efeitos da revelia devem ser afastados na hipótese de serem os fatos articulados pelo autor inverossímeis ou contrários ao conjunto probatório produzido nos autos. 4.3. A caracterização da revelia não afasta, portanto, a necessidade de adoção do critério da persuasão racional, nos termos da norma antevista no art. 371 do CPC.

5. A prática de ato ilícito, isoladamente, não é suficiente para a alegada interferência na esfera jurídica extrapatrimonial da parte.

6. Em relação à atribuição dos ônus da sucumbência, de acordo com as regras previstas nos artigos 82, § 2º, e 85, ambos do Código de Processo Civil, o vencido deve pagar as despesas processuais e os honorários do advogado ao advogado do vencedor. Assim, percebe-se que a noção de sucumbência está relacionada à verificação de correspondência entre o pedido e a resposta jurisdicional à pretensão exercida pelo demandante.

7. Recurso conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ALVARO CIARLINI - Relator, RENATO RODOVALHO SCUSSEL - 1º Vogal e FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 07 de Agosto de 2024

Desembargador ALVARO CIARLINI
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **Charles Silva de Aguiar** (Id. 57459519) contra a sentença proferida pelo Juízo da 17ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília, que julgou o pedido improcedente.

Na origem o autor, ora apelante, ajuizou ação submetida ao procedimento comum, contra o **Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul das Quadras 4 a 11**.

Narrou haver celebrado negócio jurídico, com o réu, consubstanciado na aquisição do imóvel localizado na Quadra 8, Conjunto 4, Lote 22, Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul das Quadras 4 a 11, na Região Administrativa do Paranoá, pelo montante de R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

Relatou que nunca teve acesso ao instrumento negocial referente à aquisição mencionada, razão pela qual instaurou os autos do processo nº 0704803-44.2022.8.07.0001.

Alegou que após a cobrança das respectivas despesas condominiais, nos autos nº 0715608-45.2021.8.07.0016 instaurado pelo réu, descobriu que o apelado atua como "condomínio de fato". Acrescentou que, para sua surpresa, o imóvel em destaque pertence, em verdade, à Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap.

Requereu, portanto, a procedência do pedido com a subsequente: a) declaração de "nulidade" do negócio jurídico de compra e venda havido entre as partes; b) condenação do réu à restituição das quantias alusivas à pretensa aquisição do imóvel em questão e às respectivas despesas condominiais; e, finalmente, c) condenação do réu ao pagamento de compensação dos alegados danos extrapatrimoniais.

Decorrida a marcha processual, com a contumácia do demandado (Id. 57459513), foi proferida a sentença por meio da qual o pedido foi julgado improcedente (Id. 57459514).

Na oportunidade foi destacado o conhecimento do autor a respeito da irregularidade do loteamento referido, circunstância que não viabiliza o exercício do direito potestativo de declaração de "nulidade" do aludido negócio jurídico.

Em suas razões recursais (Id. 57459520) o apelante reafirma, em síntese, os argumentos articulados na peça de ingresso.

Aduz que, ao contrário do que afirmou o Juízo singular, nunca tomou conhecimento a respeito da verdadeira propriedade do bem imóvel supracitado.

Informa que o Ministério Público ajuizou ação civil pública (autos nº 0708095-25.2018.8.07.0018), em desfavor do apelado e outros agentes, com o intuito de obstar a ocupação da área em destaque na causa de pedir, situada em Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940/1983.

Requer, portanto, a reforma da sentença para que o pedido seja julgado procedente.

O valor referente ao preparo recursal foi devidamente recolhido (Id. 57459521 e Id. 57459522).

Em suas contrarrazões o apelado pugnou pelo desprovimento do recurso (Id. 57459533), tendo afirmado que o apelante não comprovou os fatos constitutivos da pretensão ora exercida, nos moldes da regra prevista no art. 373, inc. I, do CPC.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ALVARO CIARLINI - Relator

O recurso merece ser conhecido, pois se encontram preenchidos seus pressupostos extrínsecos e intrínsecos, sendo tempestivo e apropriado à espécie.

O apelante almeja obter, dentre outras questões, a declaração de “nulidade” do negócio jurídico de compra e venda de imóvel que não pertence ao apelado. O Juízo singular, no entanto, julgou improcedente o pedido.

As questões submetidas ao conhecimento deste Egrégio Tribunal de Justiça consistem em examinar: a) se o negócio jurídico celebrado entre as partes deve ser desconstituído em razão da alegada nulidade apontada pelo autor; e b) se o réu deve ser condenado ao pagamento de compensação dos afirmados danos morais suportados pelo autor.

No que concerne à celebração aludida convém ressaltar que as questões que envolvem a existência ou a validade do negócio jurídico consubstanciam temas que dizem respeito à conhecida “teoria do fato jurídico”.

Entre nós dedicou-se a esse tema o saudoso jurista Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda[1], ao esclarecer a ideia de suporte fático e determinar três distintos planos para a configuração dos fenômenos jurídicos, cada qual informado pelos respectivos requisitos. Assim: a) o plano da existência é constituído pelo a.1) núcleo do suporte fático que, por sua vez, compõe-se dos elementos a.1.1) cerne e a.1.2) completantes; b) o plano da validade é curialmente formado pelos elementos complementares do suporte fático, como, por exemplo, os previstos no art. 104 do Código Civil (validade/nulidade), ou, por exceção, orienta-se pela ausência das figuras enumeradas no art. 171 do

mesmo código (validade/anulabilidade), finalmente c) o plano da eficácia é formado pelos elementos integrativos do suporte fático.

No caso em deslinde os elementos do núcleo do suporte fático (cerne e completantes), que são os que denotam a subsistência do negócio jurídico em questão, ou seja, sua existência, se encontram presentes.

Aliás, é conveniente lembrar que as declarações de vontade foram expressas livremente e constituíram o negócio jurídico bilateral, sinalagmático e oneroso ora em destaque. Assim, não pode haver dúvida de que o negócio jurídico em questão existe.

A controvérsia se encontra, em verdade, no plano da eficácia. Na hipótese verifica-se que o aludido negócio jurídico, a despeito da validade, é ineficaz, tendo ocorrido, em realidade, a venda "*a non domino*", efetuada por quem não tem o poder de disposição sobre a coisa.

Nesse sentido, merecem destaque novamente as lições de Pontes de Miranda[2]:

> "Podem ser vendidos direitos que pertencem ao vendedor e direitos alheios. Daí existir e valer a compra-e-venda de coisa móvel ou de prédio que não pertence ao vendedor; de modo que, se A vende a B o terreno com a casa, sem que esse terreno e prédio lhe pertençam, a venda existiu e vale, apenas sendo ineficaz: se A os adquire depois, tem de prestá-los, ou, se não os adquiriu, tem de indenizar. Quem declara a vontade de vender a casa que pertence a outrem não infringe regra material ou formal do negócio jurídico; talvez haja observado todas elas: o que em verdade fez foi contratar a respeito do que lhe não pertence e, pois, por se pôr fora de ordem, ineficazmente. A compra-e-venda da coisa alheia é ineficaz; pode vir a ser eficaz. O não poder executar a obrigação produz o efeito da indenização."

Por essa razão, em que pese o exercício indevido do direito potestativo de declaração de "nulidade" do negócio jurídico em questão, afigura-se adequada, **a princípio**, a pretensão à indenização dos respectivos valores solvidos pelo apelante, relativos: **a)** ao preço referente à suposta aquisição do imóvel em destaque e **b)** às despesas condominiais.

Ocorre que no caso em deslinde não existem elementos probatórios que possam atestar, no exato valor mencionado na petição inicial, o pagamento dos débitos alusivos, tendo havido o cumprimento ínfimo do comando previsto no art. 373, inc. I, do CPC.

Os cheques exteriorizados no Id. 57459460 e seguintes, alusivos à aquisição do imóvel, demonstram o efetivo pagamento no valor total de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

O extrato bancário referido no Id. 57459459, no entanto, não demonstra que a quantia ali destacada foi objeto de transferência em favor do condomínio, como sendo cumprimento da obrigação pactuada entre os litigantes.

De igual modo, não foi demonstrado o pagamento das despesas condominiais no alegado valor total de R$ 12.640,00 (doze mil, seiscentos e quarenta reais) (Id. 57459301, fl. 9).

Nesse contexto, observa-se que o apelante juntou aos autos apenas 2 (dois) comprovantes de pagamento do aludido débito, referentes aos meses de setembro e outubro do ano de 2012 (Id. 57459464 e Id. 57459465), totalizando-se a quantia de R$ 670,00 (seiscentos e setenta reais).

A esse respeito a regra prevista no art. 344 do Código de Processo Civil preceitua que a aplicação dos efeitos da revelia ao réu tem por consequência a presunção de veracidade das alegações proferidas pelo autor. A revelia pode ser definida como uma situação jurídica, obviamente subsequente à contumácia da parte passiva de uma relação jurídica angular, justamente pela ausência de defesa ou da intempestividade de seu oferecimento.

A contumácia, em si, não se confunde com os efeitos jurídicos – substanciais e formais – subsequentes, nos termos da norma antevista no art. 344 do CPC. No mesmo contexto, a regra prevista no art. 345, inc. IV, do CPC dispõe que os efeitos da revelia devem ser afastados na hipótese de serem os fatos articulados pelo autor inverossímeis ou contrários ao conjunto probatório produzido nos autos.

A propósito, examinem-se as seguintes ementas promanados deste Egrégio Tribunal de Justiça:

> "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO. REVELIA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. ALEGAÇÕES INVEROSSÍMEIS. ÔNUS DA PROVA.
>
> I - Na demanda, não se aplica a presunção de veracidade dos fatos articulados pelo autor na inicial, art. 344 do CPC, pois as alegações fáticas não são verossímeis, art. 341, inc. IV, do CPC, e o autor não provou o fato constitutivo do seu direito, art. 373, inc. I, do CPC. Mantido o julgamento de improcedência dos pedidos de indenização por danos materiais e morais.
>
> II - Apelação do autor desprovida."
>
> (Acórdão nº 1853170, 0714340-12.2023.8.07.0007, Relator: VERA ANDRIGHI; 6ª Turma Cível, data de julgamento: 24/4/2024) (Ressalvam-se os grifos)

> "APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIVÓRCIO. REVELIA. EFEITOS. PARTILHA. BEM IMÓVEL. QUESTÃO DE DIREITO. PROVA DOCUMENTAL. SENTENÇA MANTIDA.
>
> 1. A revelia não implica a procedência automática de todos os pedidos deduzidos na ação de origem, porque (i) induz mera presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pela parte e (ii) não abrange as questões de direito.
>
> 2. No caso, embora tenha o juízo de origem aplicado os efeitos da revelia para decretar o divórcio das partes, a controvérsia sobre a partilha de bens do casal se qualifica como jurídica, razão pela qual o mérito dessa questão deve ser apreciado à luz do direito e das provas coligidas ao processo pela autora (art. 373, I, do CPC).
>
> 3. A prova documental produzida pela requerente/apelante comprova que o bem imóvel foi adquirido na constância do casamento sob o regime de comunhão de bens, razão pela qual deve ser partilhado na proporção de 50% para cada uma das partes, conforme a disciplina dos arts. 1.658 e seguintes do Código Civil.
>
> 4. A procuração outorgada pelo apelado conferiu poderes à apelante apenas para alienar o imóvel, em nome do mandante, não sendo apta a comprovar a sua propriedade exclusiva sobre o bem.
>
> 5. Apelação conhecida e desprovida."
>
> (Acórdão nº 1695644, 0711275-76.2018.8.07.0009, Relator: LUCIMEIRE MARIA DA SILVA, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 27/4/2023) (Ressalvam-se os grifos)

No presente caso, a despeito da contumácia do apelado, o apelante desincumbiu-se parcialmente do ônus de provar os fatos constitutivos de sua pretensão (art. 373, inc. I, do CPC).

Com efeito, a ausência de verossimilhança, em grande parte, das alegações articuladas pelo demandante, no caso, não autoriza a aplicação dos efeitos produzidos pela contumácia, notadamente o efeito substancial, de acordo com a regra prevista no art. 345, inc. IV, do CPC.

Essa assertiva harmoniza-se também com o conteúdo da norma prevista no art. 371 do referido diploma legal, a seguir transcrita: "o juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu conhecimento".

Dito de outro modo, a caracterização da revelia não afasta do Juízo singular a necessidade de decidir de acordo com o critério da persuasão racional ou livre convencimento motivado. A propósito, observe-se a seguinte ementa promanada deste Egrégio Sodalício:

> "APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. REVELIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. PERSUASÃO RACIONAL. ALEGAÇÕES INVEROSSÍMEIS. RECURSO DESPROVIDO.
>
> 1. A presente hipótese consiste em examinar a legitimidade da cobrança de valores decorrentes da apuração unilateral do saldo de consumo de energia elétrica, bem como a subsequente inscrição da devedora em cadastro de proteção ao crédito diante da ausência do pagamento da aludida quantia.
>
> 2. O TOI é ato administrativo dotado dos caracteres de presunção de veracidade e legitimidade, circunstância em que é dispensável a produção de prova técnica, nos termos do art. 472 do CPC. 2.1. Os elementos probatórios trazidos aos autos indicam que a apelada cumpriu as determinações previstas nos artigos 129 e 130 da Resolução nº 414/2010 da ANEEL, que estabelecem as condições gerais de fornecimento de energia elétrica para possibilitar, posteriormente, a cobrança de valores eventualmente devidos.
>
> 3. A revelia pode ser definida como uma situação jurídica, obviamente subsequente à contumácia da parte passiva de uma relação jurídica angular, justamente pela ausência de defesa ou da intempestividade de seu oferecimento. 3.1. A contumácia, em si, não se confunde com os efeitos jurídicos - substanciais e formais - subsequentes, nos termos do art. 344 do CPC. 3.2. O art. 345, inc. IV, do CPC dispõe que os efeitos da revelia devem ser afastados na hipótese de serem os fatos articulados pelo autor inverossímeis ou contrários ao conjunto probatório produzido nos autos. 3.3. A caracterização da revelia não afasta, portanto, a necessidade de adoção do critério da persuasão racional, nos termos do art. 371 do CPC.
>
> 4. A regra prevista no art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor, não tem aplicação irrestrita, pois para a inversão do ônus da prova deve ser considerada, a critério do Juiz, a verossimilhança das alegações formuladas pelo autor ou a sua condição de hipossuficiência.
>
> 5. Recurso desprovido."
>
> (Acórdão nº 1715888, 0706011-58.2021.8.07.0014, Relator: ALVARO CIARLINI, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 22/6/2023) (Ressalvam-se os grifos)

Quanto ao mais convém acrescentar que também não há nos autos elementos probatórios suficientes para demonstrar a existência de danos à esfera extrapatrimonial do autor.

É importante ressaltar que o dano moral, previsto na Constituição Federal (art. 5º, inc. X), revela-se diante da vulneração da esfera jurídica extrapatrimonial da parte pela conduta empreendida pelo causador do referido ilícito indenizatório.

Com efeito, a prática de ato ilícito, isoladamente, não é suficiente para causar interferência na esfera jurídica extrapatrimonial do autor, como asseverado na sentença apelada. Logo, inexiste no presente caso a alegada causa que possa justificar a eventual condenação ao pagamento de compensação por danos morais.

A esse respeito examine-se a seguinte ementa promanada deste Egrégio Tribunal de Justiça:

> "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PRELIMINAR CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEIÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VENDA *A NON DOMINO*. OBJETO ILÍCITO. NEGÓCIO JURÍDICO INVÁLIDO. RETORNO DAS PARTES AO *STATUS QUO ANTE*. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> (*Omissis*)
>
> 5. Do dano moral. 5.1. Embora os fatos narrados pelo autor tenham sido causa de desgostos e contrariedades, os transtornos ocasionados em razão da fraude e desfazimento do negócio não têm o condão de, por si só, causar lhe vexame, humilhação ou dor exagerada a ponto de abalar os seus direitos de personalidade. 5.2. Conforme lições de Sérgio Cavalieri Filho (*in* Programa de Responsabilidade Civil, Malheiros Editores, São Paulo, 4ª edição, p. 99), 'só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo'. 5.3. Precedente da Turma: 'Para haver compensação por danos morais, é preciso mais que o mero incômodo, constrangimento ou frustração, sendo necessário aborrecimento significativo capaz de ofender a dignidade da pessoa humana. 2. A frustração decorrente do descumprimento contratual, por si só, não tem o condão de causar constrangimento hábil a ensejar danos morais indenizáveis. 3. O mero descumprimento contratual não acarreta indenização por danos morais, uma vez que os aborrecimentos advindos do inadimplemento do contrato constituem natural reação a incômodos que decorrem da vida em sociedade' (20120110906354APC, Relator: Fátima Rafael, 2ª Turma Cível, DJE: 27/05/2014). 5.4. Dessa forma, mostra-se incabível a indenização por danos morais, pois os dissabores noticiados não caracterizam violação aos direitos da personalidade.
>
> 6. Apelo parcialmente procedente."
>
> (Acórdão nº 1232246, 07020995120198070005, Relator: JOÃO EGMONT, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 19/2/2020) (Ressalvam-se os grifos)

Em relação à distribuição dos ônus da sucumbência, de acordo com os artigos 82, § 2º, e 85, ambos do Código de Processo Civil, o vencido deve pagar as despesas processuais e os honorários de advogado do vencedor. A condição de "vencido" está associada à noção de sucumbência que, por sua vez, é a situação jurídica gerada pela procedência do pedido contra a parte adversa.

A esse respeito examine-se a doutrina de Rui Portanova:

> "Na linguagem comum, sucumbente é aquele que se sujeita à força que age contra si: estar deitado em baixo, cair debaixo, não resistir, ceder aos esforços de outrem. No processo não é muito diferente, mas o sucumbente processual nem sempre luta. Há sucumbência mesmo na hipótese do requerido reconhecer a procedência do pedido do autor. Costuma-se dar maior atenção ao aspecto pecuniário da sucumbência. É importante ter-se em mente que a sucumbência consiste na situação que surge a partir da desconformidade entre o que pediu o litigante e a decisão contida na sentença."[3] (Ressalvam-se os grifos)

Assim, percebe-se que a noção de sucumbência está relacionada à verificação de correspondência entre o pedido da demanda e a resposta jurisdicional à pretensão exercida pelo demandante.

No caso o autor ajuizou a ação que originou o presente processo, como ressaltado anteriormente, com o intuito de obter: a) declaração de “nulidade” do negócio jurídico de compra e venda havido entre as partes; b) condenação do réu à restituição das quantias alusivas à pretensa aquisição do imóvel em questão e às respectivas despesas condominiais; e, finalmente, c) condenação do réu ao pagamento de compensação dos alegados danos extrapatrimoniais.

Em sede recursal, no entanto, houve o reconhecimento da procedência parcial do pedido, apenas no que se refere à aludida restituição das quantias transferidas ao condomínio, ora apelado. Assim, a respeitável sentença proferida merece censura a esse respeito.

Por essa razão, o ônus de sucumbência deve ser redistribuído de maneira recíproca, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para Charles Silva de Aguiar e 50% (cinquenta por cento) para o Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul das Quadras 4 a 11, nos moldes da regra prevista no art. 86, *caput*, do CPC.

A propósito, a base de cálculo dos honorários de advogado deve ser fixada em 10% (dez por cento) do valor da condenação, de acordo com a regra prevista no art. 85, § 2º, do CPC.

Feitas essas considerações dou parcial provimento ao recurso para, ao reformar em parte a sentença, julgar o pedido parcialmente procedente, condenando-se o Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul das Quadras 4 a 11 ao pagamento da quantia de R$ 25.670,00 (vinte e cinco mil e seiscentos e setenta reais).

Sem majoração de honorários, em homenagem ao tema repetitivo nº 1059 da lavra do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

É como voto.

---

[1] MIRANDA. Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de Direito Privado. Tomos I ao V. Campinas:Bookseller, 2000.

[2] MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Tratado de Direito Predial. Rio de Janeiro. José Konfino. 1948. pág. 281/282.

[3] PORTANOVA, Rui. Princípios do processo civil. 3 ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 1999. p.254-255.

O Senhor Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL - 1º Vogal
Com o relator

O Senhor Desembargador FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA - 2º Vogal
Com o relator

DECISÃO

CONHECIDO. PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.