



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Gabinete da Desa. Maria das Graças Morais Guedes

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0087996-39.2012.815.2001

Origem : 16ª Vara Cível da Comarca da Capital
Relatora : Desa. Maria das Graças Morais Guedes
Apelante : Condomínio Residencial Gaudi
Advogado : Claudecy Tavares Soares
Apelado : Inaldo César Dantas da Costa
Advogado : Em causa própria

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO FIRMADO ENTRE CONDOMÍNIO E ADVOGADO. FINALIDADE DE REGISTRO E ESCRITURAÇÃO DO TERRENO EDIFICADO VERTICALMENTE. SUPOSTO DESCUMPRIMENTO DO PACTO. INEXISTÊNCIA DE PROVAS CONSTITUTIVAS DO DIREITO DA PARTE AUTORA. REGRA GERAL DO ART. 333, I, DO CPC/73. PRETENSÃO AFASTADA. OBRIGAÇÃO DE ADIMPLIR OS VALORES DOS HONORÁRIOS ACORDADOS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. DESPROVIMENTO.

- Segundo a regra estabelecida pelo art. 333, I, do Código

de Processo Civil de 1973, cabe a parte autora ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em **conhecer do Recurso e negar-lhe provimento**.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta pelo Condomínio Residencial Gaudi contra sentença prolatada pelo Juízo da 16ª Vara Cível da Comarca da Capital, lançada nos autos da Ação Anulatória de Contrato com Reparação de Danos e Antecipação de Tutela, por ele ajuizado em face de Inaldo César Dantas Costa.

O julgador de primeiro grau, às fls. 265/270, julgou improcedente o pedido formulado na inicial e procedente o pleito requerido na reconvenção, condenado o Condomínio Residencial ao pagamento de R\$ 81.466,66 a Inaldo César, referentes às duas parcelas restantes do contrato firmado entre as partes, corrigidos monetariamente a partir da data da publicação da sentença.

Embargos de declaração opostos às fls. 274/284.

Sentença rejeitando os aclaratórios às fls. 291/292.

Em suas razões recursais, às fls. 295/309, o apelante sustenta que a avença com a parte recorrida tinha como objeto a prestação de serviços advocatícios e burocráticos referente a legalização da edificação do condomínio, abrangendo todo o trâmite para a obtenção da Escritura de

divisão amigável.

Aduz que até a data da interposição do recurso voluntário nenhuma das unidades habitacionais encontravam-se registradas e individualizadas em Cartório. Alega ainda, que as Atas das Assembleias Gerais demonstram que o próprio apelado se comprometeu de restituir os valores percebidos caso os serviços não fossem concluídos no prazo de 30 dias.

Assevera não ter efetuado o valor total acordado em razão do serviço não ter sido prestado, motivo que ensejou a rescisão contratual.

Requer o provimento do apelo para reformar a sentença vergastada e decretar a nulidade do contrato em debate, devolvendo os valores percebidos com juros e correção monetária. Pugna, ainda, pela indenização por danos morais.

Contrarrazões apresentadas às fls.313/316, pela manutenção do *decisum*.

Cota ministerial sem manifestação meritória às fls. 321/322.

É o relatório.

V O T O

Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes - Relatora

Inicialmente, é preciso ressaltar que a admissibilidade recursal deve ser feita com base no Código de Processo Civil de 1973, vigente à época da publicação da decisão recorrida, conforme já se

manifestou o STJ ao publicar o enunciado a seguir:

Enunciado Administrativo Número 2: “Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.”

Do mesmo modo, as questões processuais do período em que o feito estiver na instância *a quo*, serão analisadas utilizando como referência àquele diploma.

Relatam os autos que o Condomínio Gaudí e Inaldo César Dantas da Costa, advogado, firmaram um contrato de prestação de serviços no dia 01 de julho de 2011, com finalidade de registrar e escriturar o terreno onde encontra-se edificado o residencial.

O pacto foi acordado no montante total de R\$ 122.000,00, dividido em 3 parcelas a serem quitadas nas datas 15 de julho, 15 de agosto e 15 de setembro, todos do ano de 2011.

A parte autora, ora apelante, alega na inicial que, transcorrido o lapso temporal de 8 meses, sem que o contratado providenciasse o pactuado, a Assembleia decidiu prorrogar o contrato, por mais de trinta dias, para que o réu/apelado prestasse os serviços. Afirma que após a prorrogação transcorreram 5 meses sem qualquer providência. Diz, ainda, que o causídico exigiu o pagamento da segunda prestação ao argumento de que o imóvel encontrava-se devidamente registrado no Cartório.

Conta ter solicitado a certidão perante o Cartório Eunápio Torres e tomado conhecimento de que inexistia qualquer registro

até o dia 26 de março de 2012, razão pela qual notificou a parte em 10 de abril de 2012, tendo esta ficado inerte.

Informa ter solucionado o problema sem a ajuda do advogado e que este se comprometeu na Assembleia a devolver a quantia já adimplida.

Por sua vez, o promovido/recorrido, em reconvenção, assevera que foi convencionada a redução do ITBI e a escritura do imóvel e que esta não ocorreu em razão da ausência de entrega dos documentos viáveis.

Pois bem.

Em análise do acervo probatório, vislumbro que o autor não se desincumbiu de provar o fato constitutivo do seu direito.

Primordialmente, percebo a inexistência de estipulação de prazo para a resolução das pendências estipuladas, conforme atesta o próprio requerente no termo de inquirição acostado às fls.233/234.

Em seguida, como bem delineado na decisão vergastada, do depoimento das testemunhas arroladas pela parte ré, vejo que o requerido agiu dentro das suas limitações e, se houve um descumprimento no contrato estabelecido, este ocorreu por culpa do próprio condomínio, o qual, na posse do ITBI reduzido, começou a agir sozinho, interferindo, inclusive, nas obrigações do advogado contratado.

Vejamos a declaração de **Haroldo Coutinho Lucena Filho** (fl. 242/243):

“(…) Que o promovido, através de reunião com o Secretário de Planejamento conseguiu reduzir o valor do referido imposto para

pouco mais de R\$ 80.000,00; que tal redução foi obtida através da comprovação de que o referido imposto deveria ser calculado sobre o valor do terreno, uma vez que o valor incidente sobre o edifício seria pago posteriormente; que em seguida o promovido obteve um novo desconto sobre este último valor, que passou a totalizar pouco mais de R\$ 60.000,00; que o depoente pessoalmente entregou as guias de pagamento do imposto ao Sr. Aldo, síndico do condomínio, o qual efetuou o respectivo pagamento; que o referido encontro se deu na Caixa Econômica da Ruy Carneiro; que de posse das guias de ITBI pagas, bem como guias de despesas cartorárias, no mesmo dia, o depoente dirigiu-se ao cartório DECARLINTO para lavrar a respectiva escritura. (...) que a existência de impostos atrasados do condomínio retardou o andamento da expedição das guias de ITBI, uma vez que o pagamento deste imposto pressupõe a quitação do IPTU e da TCR em atraso; que a obrigação de pagar os impostos era do condomínio. (...) que as tratativas para resolver o impasse do pagamento do ITBI na esfera administrativa foram feitas pelo promovido; que após o pagamento do ITBI, o promovido solicitou do autor a entrega de novos documentos para a conclusão dos serviços, o que não foi atendido; que a escritura definitiva do terreno não foi concluída em virtude do falecimento da esposa de um dos condôminos, sendo necessária a realização da respectiva partilha.”

Depoimento da testemunha **Marcus Marconi Torres** (fls. 244/245):

“(...) Que tem conhecimento do contrato havido entre as partes, não conhecendo maiores detalhes do referido contrato; que sabe informar que o contrato não chegou a ser inteiramente cumprido uma vez que o condomínio não permitiu sua fiscalização”

Pelo exposto, é de bom alvitre ressaltar que segundo a regra estabelecida pelo art. 333, I, do Código de Processo Civil 1973, o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo de seu direito e a sua inversão, que se presta à facilitação da defesa do consumidor, não tem o condão de atribuir veracidade aos fatos expostos. Nesse raciocínio, o demandante não está isento de constituir prova do direito reclamado.

In verbis:

Art. 333. O ônus da prova incumbe:

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

No caso vertente, o Condomínio não provou a matéria fática que traz em sua petição inicial e que serve como origem da relação jurídica deduzida em juízo.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado:

AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÕES DE FAZER E NÃO FAZER. EXERCÍCIO IRREGULAR DE ADMINISTRAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. PEDIDO TERATOLÓGICO. MÉRITO. AUSÊNCIA DE PROVA DE FATO CONSTITUTIVO DOS DIREITOS PRETENDIDOS. OFENSA AO ARTIGO 333, I, DO CPC. 1. Não se pode acolher pedido recursal do autor para declarar a ilegitimidade passiva da parte demandada, porquanto reflita pedido teratológico em que o Autor demande em desfavor de sua petição inicial. 2. Nos termos do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, **incumbe ao autor o ônus de provar fato constitutivo do seu direito. Destarte, se no transcurso da instrução do feito, esse vem a silenciar-se em relação ao ponto que fundamenta seus pedidos e, ademais, os documentos juntados aos autos levantam relevantes dúvidas quanto ao cerne de constituição dos direitos perquiridos, forçoso manter intacta a r. sentença que bem indeferiu o pleito autoral por ausência de fato constitutivo do seu direito.** 3. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Negou-se provimento ao apelo. (TJ-DF - APC: 20120610152725 DF 0014835-86.2012.8.07.0006, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 17/12/2014, 3ª Turma Cível,

Ademais, comungo do entendimento da douta magistrada de primeiro grau que apenas as Atas da Assembleia, não são meios válidos para anular o negócio jurídico firmado entre as partes.

Posto isso, o reconvinte/apelado possui o direito de receber os valores acordados e não adimplidos, não merecendo corrigenda a decisão que julgou improcedente o pleito exordial e acolheu o pedido existente na reconvenção.

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo incólume a sentença vergastada.

É como voto.

Presidiu a Sessão Ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, realizada no dia 22 de novembro de 2016, conforme Certidão de julgamento, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Participaram do julgamento, a Exma. Des. Maria das Graças Morais Guedes (Relatora), o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, Juiz convocado para substituir o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz. Presente ao julgamento, o Exmo. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de justiça convocado.

João Pessoa/PB, 25 de novembro de 2016

Desa. Maria das Graças Morais Guedes
RELATORA