



Apelação Cível nº 0889441-77.2025.8.19.0001

Apelante: PAULO ROBERTO DE ARAUJO VACCIHI

Apelados: CONDOMÍNIO RESERVA DO PARQUE I e OUTROS

Juízo sentenciante: RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO

Relator: DES. ANDRÉ LUIZ CIDRA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELO DO AUTOR. 1) Controvérsia acerca da configuração de danos morais decorrentes das irregularidades reconhecidas na realização da Assembleia Geral Extraordinária e da majoração dos honorários sucumbenciais. 2) Magistrado sentenciante que declarou a nulidade da assembleia e das deliberações nela tomadas, determinando o desfazimento da alteração do sistema de fornecimento de gás e o retorno do condomínio à situação anterior, mas afastou a pretensão indenizatória por danos morais e fixou os honorários advocatícios em 10%. 3) Irregularidades na convocação e na realização da assembleia que, embora suficientes para ensejar sua nulidade, não implicam, por si sós, em configuração de dano moral. Necessidade de demonstração de repercussão concreta sobre direito da personalidade. Inaplicabilidade da tese de dano moral in re ipsa. 4) Ausência de comprovação de abalo extrapatrimonial para além da insatisfação decorrente da controvérsia condominial. Informação inverídica consignada na ata, reiteração das irregularidades, necessidade de ajuizamento da demanda e alegados riscos decorrentes da alteração do sistema de gás que não evidenciam, isoladamente, lesão autônoma aos direitos da personalidade. 5) Eventual rateio das despesas necessárias ao desfazimento da obra que constitui consequência patrimonial da recomposição do estado anterior, sem demonstração de prejuízo extraordinário. 6) Honorários sucumbenciais. Ausência de demonstração de circunstância extraordinária ou atuação excepcional que justifique a majoração do percentual fixado na origem. Demanda solucionada em aproximadamente um ano. Manutenção da verba honorária em 10%. 7) RECURSO DESPROVIDO.



RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por **PAULO ROBERTO DE ARAUJO VACCIHI** contra sentença proferida pelo Juízo da **19ª Vara Cível da Comarca da Capital**, que, nos autos da ação anulatória de assembleia c/c com obrigação de fazer e indenização por danos morais ajuizada pelo recorrente em face de **CONDOMÍNIO RESERVA DO PARQUE I, VICENTES CONSULTORIA E GERENCIAMENTO LTDA. e IMOBILIÁRIA FERNANDO & FERNANDES LTDA.**, julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, nos seguintes termos:

Trata-se de demanda ajuizada por PAULO ROBERTO DE ARAUJO VACCIHI em face de VICENTES CONSULTORIA E GERENCIAMENTO LTDA (EVG), IMOBILIÁRIA FERNANDO & FERNANDES LTDA e CONDOMÍNIO RESERVA DO PARQUE I, objetivando a declaração de nulidade de assembleia condominial com o consequente desfazimento de obras e indenização por danos morais.

O autor alega, em síntese, que é condômino do terceiro réu e que, em 13/05/2025, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária sem a sua convocação formal, em descumprimento ao disposto no artigo 10 da Convenção Condominial, que exige carta registrada ou protocolo. Afirma que a referida assembleia, contando com apenas 9 presentes de um universo de 500 unidades, aprovou a mudança drástica da matriz energética do condomínio (gás natural para GLP) e a ocupação de área comum (espaço pet) para instalação de cilindros, sem projeto técnico prévio ou quórum qualificado de 2/3. Sustenta que o ato é nulo e lhe causou danos morais.

Decisão ao ID 220389033 deferiu a gratuidade de justiça ao autor e indeferiu o pedido de tutela de urgência.

A ré Imobiliária Fernando & Fernandes apresentou contestação ao ID 240793540, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva por ser mera prestadora de serviços administrativos. No mérito, defende a validade da convocação por meios eletrônicos (e-mail), asseverando que o autor teve ciência do ato e que a assembleia é soberana. Refuta a existência de danos morais.

O Condomínio réu apresentou defesa ao ID 241482013, alegando que as obras são benfeitorias necessárias e úteis, realizadas com respaldo técnico e que a convocação digital é prática comum e eficaz no condomínio. Nega a invasão do espaço pet e a ocorrência de danos morais.

A ré Vicentes Consultoria (síndica profissional) contestou ao ID 241495278, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, reiterando a legalidade dos atos de gestão e a regularidade da assembleia.

Em réplica (ID 260682959), o autor aponta contradição entre a ata da assembleia e as defesas quanto ao meio de convocação, além de ressaltar que o projeto técnico das obras é posterior à data da assembleia.

Instadas a especificar provas (ID 260926953), as partes manifestaram-se: o autor informou não ter mais provas a produzir (ID 265970708), assim como a ré Fernando



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



& Fernandes (ID 283103715). O autor arrolou testemunhas, mas posteriormente pugnou pelo julgamento antecipado.

Houve revogação de mandato pela patrona da primeira ré, transcorrendo o prazo sem constituição de novo patrono.

É o relatório. Decido.

Destaco, primeiramente, que a renúncia anunciada pela patrona da primeira ré (VICENTES CONSULTORIA E GERENCIAMENTO LTDA.) ao ID 269573224 não é capaz de produzir qualquer efeito, eis que não há comprovação de que a parte foi devidamente comunicada, conforme determina o art. 112 do Código de Processo Civil. Assim, entendo pela continuidade dos poderes conferidos à patrona.

Isso posto, passo à apreciação das preliminares pendentes.

Rejeito, inicialmente, a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelas rés Vicentes Consultoria (EVG) e Imobiliária Fernando & Fernandes. Apesar de a demanda versar sobre nulidade de assembleia condominial, as provas juntadas aos autos indicam que a Administradora participou ativamente da formalização da ata com declaração inverídica sobre o meio de convocação, e o Síndico Profissional iniciou obras de grande impacto sem respaldo legal. Há, portanto, liame de solidariedade decorrente de ato ilícito próprio (Art. 186, 927 e 942 do CC), apto a justificar a presença de todos no polo passivo.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, o feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que a controvérsia é eminentemente de direito e de fatos comprováveis documentalmente, sendo desnecessária a produção de outras provas.

O cerne da lide reside na validade da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13/05/2025. O autor sustenta três vícios intransponíveis: (i) defeito na convocação; (ii) ausência de quórum qualificado; e (iii) violação direta à Convenção Condominial.

Quanto à convocação, a Convenção do Condomínio, juntada ao ID 204947042, é taxativa em seu Art. 10: *as assembleias devem ser convocadas por carta registrada ou protocolo.*

As rés admitem em contestação que utilizaram meios eletrônicos (E-mail e WhatsApp). Embora a tecnologia facilite a comunicação, a forma prevista na norma interna é garantia do condômino. A violação do Art. 1.354 do Código Civil é flagrante. Mais grave ainda é o teor da ata, que afirma terem sido os condôminos "devidamente convocados por cartas registradas", declaração esta que se provou falsa no curso da instrução, maculando a boa-fé objetiva.

No tocante ao quórum, a instalação de central de gás GLP em área de lazer (Espaço Pet) constitui alteração de destinação de área comum. Sobre o ponto, o art. 1.341, I, do Código Civil exige o voto de 2/3 dos condôminos para obras voluptuárias ou alterações desta natureza. Registre-se que apenas 9 unidades das 500 existentes participaram do ato. Tal número é irrisório e incapaz de validar a supressão de área de lazer para instalação de cilindros potencialmente perigosos, especialmente sem projeto técnico aprovado pelos bombeiros à época da votação (o projeto juntado na pág. 142 é posterior à assembleia).

Por fim, a violação à Convenção é direta. O Art. 47, item 8, da Convenção veda o uso de fogão que não seja a gás de rua. A mudança para GLP exigiria a reforma da



Convenção, logo, quórum de 2/3, na forma do art. 1.351 do CC, o que sequer foi pautado.

Certo é que, comprovada a violação à Convenção do Condomínio, o ato lesivo deve ser anulado. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. CONTROVÉRSIA SOBRE A REGULARIDADE DA ELEIÇÃO DE NOVO SÍNDICO. TUMULTO E RISCO À SEGURANÇA DOS PRESENTES DEMONSTRADO. SUSPENSÃO DA ASSEMBLEIA PELO SÍNDICO. RETIRADA DE PARTE DO CONDÔMINOS, DIANTE DA PROMESSA DA REALIZAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONTINUIDADE DOS TRABALHOS POR CONDÔMINOS REMANESCENTES. DELIBERAÇÕES IRREGULARES. NULIDADE. ELEIÇÃO DE NOVA ADMINISTRAÇÃO. EQUIPARAÇÃO À DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO, O QUE EXIGE QUÓRUM QUALIFICADO, QUE NÃO FOI OBSERVADO. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO. EFEITO SUSPENSIVO. PROVIMENTO DO RECURSO PARA RECONHECER A EXISTÊNCIA DE VÍCIO NA ASSEMBLEIA, E DECLARAR A NULIDADE DA ELEIÇÃO DO NOVO SÍNDICO, DEVENDO SER REGULARMENTE CONVOCADA NOVA ASSEMBLEIA NO PRAZO DE 45 DIAS CORRIDOS, PELO SÍNDICO QUE SE ENCONTRA EM EXERCÍCIO, OBSERVADOS REGULARMENTE OS TERMOS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, MEDIANTE PRÉVIA APRESENTAÇÃO NOS AUTOS DA LISTA DOS CONDÔMINOS APTOS A VOTAR, BEM COMO DAS PROCURAÇÕES QUE JÁ TIVEREM SIDO DISPONIBILIZADAS, SEM PREJUÍZO DA POSSIBILIDADE DE COMPROVAÇÃO DE EVENTUAL REPRESENTAÇÃO NO MOMENTO DA REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA, DEVENDO O RESPECTIVO INSTRUMENTO SER ARQUIVADO NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. PODER GERAL DE CAUTELA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O síndico detém a atribuição de convocar e instalar a assembleia geral, admitida a convocação por condôminos mediante procedimento próprio previsto na convenção.
2. Encerrada a assembleia por decisão do síndico em razão de tumulto e risco à segurança, mostra-se ilegítima a continuidade do ato por grupo de condôminos ou chapa adversária.
3. São nulas as deliberações tomadas em assembleia não instalada regularmente e realizada à margem das regras convencionais.
4. A investidura imediata de nova administração, com base em deliberação irregular, equivale à destituição do síndico, a qual exige quórum qualificado de maioria absoluta, não demonstrado nos autos.
5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça exige a estrita observância das regras convencionais quanto à convocação, instalação e quórum das assembleias condominiais, sob pena de nulidade.
6. Presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano, impõe-se a suspensão dos efeitos das deliberações impugnadas, cuja nulidade ora reconheço, devendo, ainda, ser determinada a realização de nova assembleia no prazo de 30 dias corridos, para eleição de novo síndico.
7. Recurso provido.
8. Agravo Interno desprovido, por não ter sido o pedido de assistência formulado no processo de origem, o que importa em supressão da instância.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



(TJRJ, 0025458-43.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). JOÃO BATISTA DAMASCENO - Julgamento: 25/03/2026 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL))

Quanto aos danos morais, não vislumbro sua ocorrência. A jurisprudência deste eg. Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que aborrecimentos corriqueiros da vida em condomínio não ensejam indenização. Situações como vícios de quórum e falhas de convocação, ainda que corrigidas judicialmente, geram apenas o direito de anular o ato. Confira-se:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA C/C PRESTAÇÃO DE CONTAS, OBRIGAÇÕES E INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDÔMINO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA DE DANO MORAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

Trata-se de ação anulatória de assembleia condominial cumulada com exibição de documentos, prestação de contas, obrigações de fazer e não fazer, e indenização por danos morais, proposta por condôminas em face do condomínio e de seu administrador, sob alegação de irregularidades na gestão, ausência de prestação de contas e nulidade de assembleia.

Sentença que extingue o processo sem resolução do mérito quanto aos pedidos de prestação de contas e anulação de assembleia, por ilegitimidade ativa e ausência de interesse de agir, e julga improcedente o pedido de indenização por danos morais.

As autoras apelam sustentando, em síntese, a legitimidade do condômino para exigir contas diante da inércia do condomínio, a necessidade de anulação da assembleia e o cabimento de indenização, além do afastamento da sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

A questão em discussão consiste em: (i) saber se o condômino possui legitimidade ativa para, individualmente, exigir prestação de contas do administrador do condomínio, especialmente em caso de alegada inércia da assembleia; (ii) saber se subsiste interesse de agir quanto ao pedido de anulação de assembleia cujos efeitos já se exauriram; e (iii) saber se estão presentes os requisitos para a configuração do dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

(...)

O dano moral não se configura na hipótese, por ausência de comprovação de violação a direito da personalidade, tratando-se de meros dissabores inerentes às relações condominiais.

Inexistindo ato ilícito ou dano efetivo, não há falar em dever de indenizar, aplicando-se a teoria da causalidade adequada.

Mantém-se a condenação em ônus sucumbenciais, porquanto as autoras deram causa ao ajuizamento da demanda sem legitimidade.

IV. DISPOSITIVO:

Apelação Cível nº 0889441-77.2025.8.19.0001 (7)

20ª Câmara de Direito Privado

Fls. 5





Recurso conhecido e desprovido, com majoração dos honorários advocatícios.

(TJRJ, 0133206-59.2010.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA HELENA PINTO MACHADO - Julgamento: 06/05/2026 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

a) DECLARAR a nulidade absoluta da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2025 e de todos os efeitos dela decorrentes;

b) CONDENAR os réus a obrigação de fazer, consistente no desfazimento de qualquer obra ou estrutura de gás GLP iniciada em razão da assembleia nula, restabelecendo o *status quo ante* das áreas comuns (Espaço Pet) e do sistema de gás natural, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a R\$ 30.000,00.

Ante a sucumbência mínima do autor – apenas com relação ao pleito indenizatório – condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Na forma do inciso I do §1º do artigo 207 do CNCGJ-PJ, ficam as partes desde logo intimadas para dizer se têm algo mais a requerer.

Após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, dê-se baixa e archive-se, remetendo-se os autos à Central de Arquivamento, se necessário.

No primeiro fundamento de reforma, o apelante sustenta a ocorrência de preclusão temporal das rés. Afirma que, após as contestações, apresentou réplica contendo fatos novos e documentos, especialmente relacionados à realização de assembleia posterior em que novamente teria sido privado de convocação. Nesse sentido, explica que o juízo de origem teria determinado que as rés se manifestassem sobre tais fatos, mas elas permaneceram inertes, deixando transcorrer o prazo sem manifestação. Com fundamento no art. 507 do CPC, o recorrente aduz a preclusão da questão e que a reiteração da ausência de convocação deveria ser considerada fato incontroverso. O apelante apresenta, nesse contexto, um histórico das assembleias realizadas entre 2023 e 2025, apontando sucessivas irregularidades: convocação irregular, ausência de comprovação formal, deliberações sem quórum qualificado, utilização indevida do fundo de reserva, realização de obras sem projeto técnico, alteração da área PET e, na assembleia de 13/05/2025, convocação por e-mail/WhatsApp, ausência de lista de presença e de comprovação do quórum, além do registro em ata de uma suposta convocação por carta registrada que teria sido



comprovadamente falsa. A partir disso, o apelante menciona que não houve um episódio isolado ou simples erro procedimental, mas reiteração da conduta ilícita, pois, mesmo após o ajuizamento da ação e a ciência das irregularidades apontadas, as rés teriam novamente deixado de convocá-lo para assembleia. Conforme o recurso, essa contumácia demonstraria a persistência da violação ao direito de participação e voto do condômino e justificaria a condenação por danos morais, inclusive com função pedagógica. O apelante cita precedente do TJRJ em que o impedimento injustificado do direito de votar em assembleia condominial foi reconhecido como apto a gerar dano moral, com indenização de R\$ 3.000,00. Em seguida, o recorrente procura demonstrar a existência de um padrão reiterado de descumprimento das regras convencionais pela administração do condomínio, afirmando que a alteração da matriz energética para GLP seria o ápice de uma sucessão de violações às normas internas. Explicita que a repetição das irregularidades comprometeu sua legítima expectativa de segurança jurídica, fiscalização e participação nas decisões condominiais, especialmente diante de uma obra de relevante impacto e que, segundo a tese recursal, contrariaria as diretrizes técnicas do empreendimento e as normas de segurança. Outro argumento desenvolvido é o chamado “paradoxo econômico” da sentença. O apelante consigna que, embora tenha sido determinada a retirada da instalação de GLP e o retorno ao sistema anterior, os custos necessários ao cumprimento dessa obrigação poderão ser rateados entre os próprios condôminos mediante cotas extraordinárias. Assim, o autor, que teria provocado judicialmente o reconhecimento da ilegalidade, também suportaria parte dos custos para desfazê-la, enquanto as empresas responsáveis pela gestão e administração não sofreriam qualquer consequência patrimonial. Com fundamento nos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, sustenta que a indenização seria necessária para restabelecer o equilíbrio decorrente do ilícito. O recurso também aponta uma contradição interna da sentença, narrando o próprio magistrado teria reconhecido que a forma de convocação violou o art. 1.354 do Código Civil e que a ata continha declaração falsa acerca da convocação por cartas registradas, concluindo que tal circunstância teria maculado a boa-fé objetiva. Apesar disso, a





sentença teria classificado a situação como mero aborrecimento. Assegura que o reconhecimento da falsidade e da violação à boa-fé objetiva seria incompatível com a conclusão de inexistência de dano moral, pois a conduta ultrapassaria o mero descumprimento formal e atingiria a confiança e a dignidade do condômino. Outro fundamento reside na alegada assimetria de poder entre o autor e os três réus. O apelante afirma que se encontrava em posição de vulnerabilidade diante do condomínio, da empresa responsável pela sindicatura profissional e da administradora de imóveis, que teriam atuado conjuntamente para contornar as regras convencionais. Invoca o art. 942, parágrafo único, do Código Civil para suscitar a responsabilidade solidária dos envolvidos, defendendo que a atuação conjunta teria agravado a lesão e produzido sentimento de desamparo e impotência que ultrapassaria os dissabores ordinários da vida condominial. Atribui especial relevância ao fato de o condomínio estar localizado na região entre Campo Grande e Guaratiba, asseverando que o contexto social da Zona Oeste do Rio de Janeiro, principalmente a atuação de organizações criminosas no mercado de GLP, agravaria a preocupação decorrente da alteração da matriz energética. Afirma que a falta de transparência sobre contratos e fornecedores, somada à mudança para GLP e à impossibilidade de participação efetiva nas deliberações, teria provocado angústia e preocupação com a segurança jurídica e física do imóvel. Na sequência, o recurso sustenta a necessidade de realizar *distinguishing* em relação aos precedentes que afastam danos morais por considerarem determinadas controvérsias condominiais como mero dissabor. Pondera que os precedentes relativos a conflitos ordinários, pequenas irregularidades formais ou discussões entre vizinhos não seriam aplicáveis ao caso, eis que aqui haveria, segundo sua tese, falsidade material na ata, supressão de quórum qualificado, violação à boa-fé objetiva e imposição de alteração estrutural do imóvel. Invoca, para tanto, o art. 489, § 1º, VI, do CPC, apontando que a sentença deveria ter realizado distinção concreta entre os casos. Quanto ao quantum indenizatório, o apelante requer a fixação de danos morais no valor global de R\$ 30.000,00, considerando a extensão do alegado abalo, a reiteração da conduta, a fraude na ata, o risco patrimonial atribuído à alteração do sistema de gás e o caráter pedagógico da

indenização. Cita precedente do TJRJ envolvendo alteração irregular de área de lazer em condomínio, no qual foi reconhecido dano moral e mantida indenização de R\$ 10.000,00 para cada autor. A pretensão é de que os R\$ 30.000,00 sejam suportados solidariamente pelos três réus, embora o recurso proponha, para fins de distribuição interna, a fração de R\$ 10.000,00 para cada um: Vicentes Consultoria, em razão da atuação na gestão; Fernando & Fernandes, pela suposta falha na assessoria e chancela da ata; e o Condomínio, em razão da responsabilidade pela representação condominial. Por fim, o apelante pede a majoração dos honorários advocatícios de 10% para 20%, com fundamento no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC. Argui que a causa exigiu elevado grau de zelo profissional, complexidade probatória, enfrentamento de três réus e análise da reiteração das condutas e da preclusão temporal, razão pela qual o percentual mínimo fixado na sentença não remuneraria adequadamente o trabalho desenvolvido.

Ao final, o apelante requer o conhecimento e provimento parcial do recurso para: a) condenar solidariamente os três réus ao pagamento de R\$ 30.000,00 a título de danos morais, com juros de mora desde a citação e correção monetária a partir do arbitramento; b) majorar os honorários sucumbenciais para 20%.

Contrarrazões da parte ré em prestígio do julgado.

É o relatório.

V O T O

O recurso deve ser conhecido, eis que presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de assembleia condominial c/c obrigação de fazer e indenização por danos morais ajuizada por **PAULO ROBERTO DE ARAUJO VACCIHI** em face de **CONDOMÍNIO RESERVA DO**



PARQUE I, EVG GERENCIAMENTO CONDOMINIAL e FERNANDO & FERNANDES ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL, objetivando a declaração de nulidade de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2025, bem como das deliberações nela tomadas, além da reparação por danos morais.

O autor sustenta que, embora condômino regularmente inscrito, não foi convocado para a assembleia, em violação ao art. 10 da convenção condominial e ao art. 1.354 do Código Civil. Alega que a reunião contou com apenas nove das 500 unidades, quórum insuficiente para deliberar sobre a substituição do sistema de gás canalizado por GLP, medida que também teria sido aprovada sem projeto técnico, ART/RRT ou autorização dos órgãos competentes, além de atingir parte da área pet do condomínio. Defende, assim, a nulidade das deliberações, diante da ausência de convocação regular e de quórum adequado, bem como da falta de transparência e de planejamento técnico para a alteração do sistema de gás. Aduz a ocorrência de danos morais, em razão da privação de seu direito de participação na gestão condominial e dos alegados impactos da instalação dos cilindros de GLP sobre a área comum que utilizava com seu animal de estimação. Atribui a responsabilidade pelos danos ao condomínio e às empresas responsáveis pela sindicatura e administração condominial, invocando os arts. 1.333, parágrafo único, e 186 do Código Civil e o art. 5º, X, da Constituição Federal.

Ao final, requer, no mérito, a declaração de nulidade da assembleia e de suas deliberações, a imposição de obrigação de não fazer aos réus e sua condenação solidária ao pagamento de indenização por danos morais.

Concluída a instrução processual, sobreveio sentença que reconheceu as irregularidades apontadas e julgou procedente o pedido de nulidade da Assembleia Geral Extraordinária, bem determinou o desfazimento da alteração do sistema de fornecimento de gás e o retorno do condomínio à situação anterior. Por outro lado, o juízo de origem afastou o pedido de indenização por danos morais, ao entender





que os fatos não teriam ultrapassado os limites do mero dissabor, fixando os honorários advocatícios em 10%.

Irresignado, o autor interpôs o presente recurso de apelação cível, objetivando a reforma parcial da sentença, especificamente para que seja reconhecido o dano moral e os réus sejam condenados solidariamente ao pagamento de indenização no valor de R\$ 30.000,00, sob o fundamento de que as irregularidades reconhecidas na condução da assembleia declarada nula, notadamente a ausência de convocação regular, a insuficiência do quórum e a informação inverídica consignada na ata, além da alteração da matriz energética sem observância das formalidades legais e convencionais, teriam ultrapassado o mero dissabor.

Requer também a majoração dos honorários advocatícios para 20%, em razão da complexidade da demanda e do trabalho desenvolvido.

A matéria devolvida ao Tribunal cinge-se, portanto, à análise da configuração dos danos morais decorrentes das irregularidades reconhecidas na condução de assembleia condominial e do quantum indenizatório eventualmente devido, bem como da possibilidade de majoração dos honorários sucumbenciais.

Inicialmente, cumpre destacar que o dano moral corresponde à lesão injusta a direitos da personalidade, caracterizada por efetiva repercussão negativa na esfera íntima, psíquica ou na dignidade da pessoa, não se confundindo com meros transtornos, contrariedades ou aborrecimentos próprios da vida em sociedade.

Em matéria de responsabilidade civil, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que o mero descumprimento de norma legal ou contratual não acarreta, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a demonstração de ofensa relevante a direito da personalidade, como a



honra, a imagem ou a integridade psíquica, que ultrapasse os dissabores ordinários do cotidiano.

Sua configuração, portanto, exige a demonstração inequívoca de elementos capazes de evidenciar que a conduta ilícita perpetrada pelo réu verdadeiramente ultrapassou o âmbito do simples descumprimento de uma obrigação ou da violação de um direito de natureza patrimonial.

Dessa maneira, na hipótese dos autos, não se mostra adequada a aplicação da tese do dano moral *in re ipsa*. Não obstante tenham sido reconhecidas irregularidades na convocação e na realização da assembleia, o que justificou a declaração de nulidade das deliberações e o desfazimento da alteração do sistema de gás, tais fatos não demonstram, isoladamente, inequívoca lesão à esfera personalíssima do autor.

É necessário verificar, à luz das particularidades do caso, se a conduta dos réus efetivamente ocasionou ao autor abalo relevante em sua esfera de personalidade, para além dos efeitos próprios da invalidação das deliberações assembleares.

Assim, incumbia ao autor demonstrar a repercussão concreta dos fatos sobre sua esfera moral, não bastando a comprovação da irregularidade da assembleia ou mesmo da conduta ilícita dos réus. A ilicitude e o dano moral são elementos distintos da responsabilidade civil, de modo que o reconhecimento daquela não implica, automaticamente, a presunção deste.

O cerne da argumentação do autor é que a exclusão indevida do condômino da assembleia, somada à informação inverídica constante da ata e à aprovação de alteração relevante no sistema de gás sem sua participação, quórum adequado e respaldo técnico, teria ultrapassado o mero dissabor, gerando sentimento

de impotência, frustração e insegurança, especialmente porque a medida também teria afetado a área pet por ele utilizada com seu animal de estimação.

Tais circunstâncias, contudo, embora revelem a gravidade das irregularidades reconhecidas na sentença, não vieram acompanhadas de elementos capazes de demonstrar repercussão concreta e comprovada na esfera dos direitos da personalidade do autor, para além da insatisfação decorrente da própria controvérsia condominial.

A informação inverídica consignada na ata, embora censurável e relevante para a invalidação do ato, não conduz, por si só, à configuração de dano moral. O mesmo se aplica à alegada reiteração das irregularidades e à necessidade de ajuizamento da demanda, que justificaram a tutela jurisdicional obtida, mas não evidenciam, isoladamente, lesão extrapatrimonial.

Também não se verifica dano moral em razão da alegada redução da área destinada aos animais de estimação ou dos riscos associados à utilização do GLP, sobretudo porque a sentença determinou o desfazimento da alteração e o retorno à situação anterior, sem que tenha sido demonstrado acidente, exposição concreta do autor a perigo ou comprometimento de sua integridade física ou psíquica.

Nessa perspectiva, não há contradição entre o reconhecimento da irregularidade da convocação, da informação inverídica constante da ata e da violação à boa-fé objetiva e a conclusão pela inexistência de dano moral. Aquelas circunstâncias dizem respeito à ilicitude da conduta e à validade da assembleia, enquanto a reparação extrapatrimonial pressupõe a demonstração de lesão autônoma a direito da personalidade.

De igual modo, a eventual necessidade de rateio das despesas para o desfazimento da obra constitui consequência patrimonial da recomposição do estado



anterior, não havendo demonstração de prejuízo extraordinário. A alegada vulnerabilidade do autor perante a administração condominial tampouco modifica essa conclusão, pois sua condição de condômino na relação controvertida não implica, necessariamente, lesão a direito da personalidade.

Assim, não obstante as irregularidades reconhecidas sejam suficientes para justificar a nulidade da assembleia e a desconstituição de suas deliberações, não se comprovou dano autônomo aos direitos da personalidade do apelante, razão pela qual deve ser mantida a improcedência do pedido indenizatório.

A tutela conferida pela sentença se mostra, portanto, adequada à recomposição da situação jurídica violada, não havendo fundamento para acrescentar indenização por dano moral.

Mantenho, dessa maneira, a improcedência do pedido indenizatório, afastando, por consequência, a pretensão de fixação de indenização no valor de R\$ 30.000,00.

Quanto aos honorários sucumbenciais, também não merece acolhimento a pretensão de majoração para 20%.

Conquanto o apelante alegue elevada complexidade da demanda e atuação profissional diferenciada, não foi demonstrada qualquer circunstância extraordinária que justifique a adoção do percentual máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC.

Além disso, a demanda foi solucionada em aproximadamente um ano, não se verificando, no período, dilação processual ou atuação excepcional que justifique a majoração pretendida.



Mantém-se, portanto, a verba honorária fixada na origem.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO ao recurso**, mantendo integralmente a sentença recorrida, nos termos da fundamentação.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

ANDRÉ LUIZ CIDRA
DESEMBARGADOR - RELATOR