Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1091
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0473989-44.2015.8.19.0001
APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM ORLEANS
APELADOS: MARIA APPARECIDA GUSMÃO DE AQUINO, ZÉLIA DE SOUZA COELHO, LUIZ ANTONIO BEZERRA LEITE, FLÁVIO FERREIRA MENDES, ANGÉLICA SALES DE SOUZA, FILIPE RIBEIRO SILVA E RENATA LOURENÇO RIBEIRO SILVA
ORIGEM: 52ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATORA: DES. CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER C/C INDENIZATÓRIA. SERVIDÃO PREDIAL. SENTENÇA OMISSA QUANTO A PEDIDO DE INSTALAÇÃO DE NOVO PORTÃO. JULGAMENTO IMEDIATO PELO TRIBUNAL. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DO DONO DO PRÉDIO SERVIENTE DE CONSTRUIR. ACESSO JÁ ASSEGURADO PELA ENTREGA DE CHAVE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ENTE DESPERSONALIZADO. AUSÊNCIA DE HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelo autor contra sentença que, em ação fundada em servidão predial, confirmou a tutela de urgência que lhe assegurou o acesso à área da servidão e a entrega de cópia da chave do portão da vila, julgou improcedentes o pedido de compensação por danos morais e a reconvenção e não apreciou o pedido de instalação de novo portão. Embargos de declaração rejeitados.

CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA:18078 Assinado em 05/11/2026 16:43:11
Local: GAB. DES. CLAUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se a sentença deixou de apreciar o pedido de instalação de novo portão e, em caso positivo, se a causa comporta julgamento imediato; (ii) saber se é possível impor aos réus a obrigação de instalar novo portão que isole a área da servidão da área comum da vila; e (iii) saber se o condomínio autor faz jus à compensação por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A sentença não examinou pedido expresso e autônomo formulado na inicial, vício apontado em embargos de declaração e não sanado. Causa em condições de imediato julgamento, a autorizar a apreciação do pedido pelo tribunal, nos termos do artigo 1.013, § 3º, III, do CPC.

4. A servidão impõe ao dono do prédio serviente apenas o dever de não embaraçar o seu exercício legítimo, e as obras necessárias à conservação e ao uso cabem ao dono do prédio dominante, salvo disposição expressa do título, que nada prevê sobre portão ou fechamento.

5. Acesso do condomínio autor à área da servidão já assegurado pela entrega de cópia da chave do portão existente, sob pena de multa, em capítulo não impugnado. A instalação de novo portão no prédio serviente agravaria o respectivo encargo, em afronta ao artigo 1.385 do Código Civil. Precedente deste Tribunal.

6. O condomínio edilício é ente despersonalizado, não integra o rol do artigo 44 do Código Civil e não possui honra

objetiva, o que afasta a aplicação da Súmula 227 do STJ. Orientação da Corte Especial e das Turmas de Direito Privado do STJ, seguida por esta Câmara.

7. A insegurança e os transtornos invocados como fundamento do pedido atingem a esfera individual dos moradores e não se convertem em dano moral próprio do condomínio. Interrupção do fornecimento de gás, ademais, determinada pelo próprio condomínio, em razão de vazamentos nas unidades do edifício.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso parcialmente provido para, reconhecida a omissão da sentença, julgar improcedente o pedido de instalação de novo portão, mantida a improcedência do pedido de compensação por danos morais.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº 0473989-44.2015.8.19.0001, em que figuram como apelante CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM ORLEANS e como apelados MARIA APPARECIDA GUSMÃO DE AQUINO, ZÉLIA DE SOUZA COELHO, LUIZ ANTONIO BEZERRA LEITE, FLÁVIO FERREIRA MENDES, ANGÉLICA SALES DE SOUZA, FILIPE RIBEIRO SILVA e RENATA LOURENÇO RIBEIRO SILVA.

ACORDAM os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em conhecer do recurso e decidir nos termos da certidão de julgamento.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1094
Carimbado Eletronicamente

RELATÓRIO

Na forma permissiva do artigo 164, § 4º, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal, adota-se o relatório do juízo sentenciante, assim redigido (Id. 1005/1008):

> "Trata-se de Ação Sumária de Obrigação de Fazer e de Não Fazer cumulada com Indenização, com pedido de Antecipação De Tutela proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DOM ORLEANS em face de LUIZ ANTONIO BEZERRA LEITE, MARIA APPARECIDA GUSMÃO DE AQUINO, FILIPE RIBEIRO SILVA, RENATA LOURENÇO RIBEIRO SILVA, ZÉLIA DE SOUZA COELHO, FLAVIO FERREIRA MENDES e ANGÉLICA SALES DE SOUZA, na qual pretende, principalmente, o acesso à área comum da servidão e, em sede de RECONVENÇÃO, o primeiro réu, a segunda ré, a quinta ré, o sexto e sétimo réus pretendem a abstenção da construção na servidão de passagem objeto do litígio.
>
> Petição Inicial, às fls. 3/28, com documentos em fls. 29/121. Narra que os réus são proprietários de imóveis pertencentes em uma vila e que existe uma servidão recíproca nos imóveis da Rua Uruguai, 515 e na Casa 1 da Vila da Rua Uruguai, 519 para efetivo acesso à vila, desde o ano de 1962, averbada nas matrículas. Salienta que em uma vistoria efetuada no ano de 2013, ficou constatada a existência de um vazamento de gás no medidor PI e, ato contínuo, contratou uma empresa para a realização da empreitada, que foi posteriormente substituída. Aponta a existência de construção de um portão na servidão, o que impediria o acesso do condomínio à passagem, especialmente para a realização das obras pertinentes. Com fulcro na situação requereu, em caráter liminar, a cessação de qualquer impedimento de acesso à servidão, a entrega de uma chave do portão da vila, sua confirmação em sede definitiva e a compensação, por danos morais, referente ao período em que foi impedida de acessar à vila.
>
> Decisão em fls. 157, deferindo a tutela requerida para que os réus, no prazo de 72 horas, a contar de sua intimação e sob pena de multa diária no valor de R$ 300,00 (trezentos reais) devida por cada réu, cessem o impedimento imposto ao Condomínio autor quanto ao acesso à área da servidão, com ordem expressa para que não impeçam, enquanto durarem as obras, quaisquer atos e ações de parte dos operários da obra, necessários à continuidade e finalização da obra do novo PI de gás no prédio.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Contestação do primeiro réu, da segunda ré, da quinta ré, do sexto e do sétimo réus, em fls. 201/208, com documentos em fls. 209/271. Salientam que nunca impediram a circulação dos moradores do condomínio autor na servidão, apontando se tratar, exclusivamente, de servidão de passagem que não importaria em área comum aos imóveis. Além disso, indica que o autor realizou a obra para a instalação de para-raios na servidão, sem a aquiescência dos réus. Ademais, aponta a existência de falhas estruturais no condomínio autor, em desrespeito à legislação correlata.

Reconvenção, em fls. 273/281, com documentos em fls. 282/345. Em suma, pretende impedir as obras na servidão, diante de sua natureza de passagem e pelo suposto desrespeito à legislação correlata.

Petição da autora, em fls. 375/388, insurgindo-se contra a pretensão reconvencional da ré.

Decisão, em fls. 412/414, indeferindo a tutela requerida na reconvenção.

Decisão, em fl. 796, indeferindo a GJ para o condomínio autor.

Decisão, em fl. 876, deferindo a citação por edital dos réus FILIPE RIBEIRO SILVA e RENATA LOURENÇO RIBEIRO SILVA.

Contestação, em fl. 901, por negativa geral.

Réplica, em fls. 907/911, reiterando os termos da inicial.

Decisão Saneadora, em fl. 990, apontando a presença dos pressupostos processuais de constituição, vigência e validade, bem como, das condições para o regular exercício do direito de ação.

Este é o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente, compulsando os autos, verifico as questões controvertidas estão suficientemente elucidadas pelos documentos juntados pelas partes, estando o processo em condição de receber julgamento. Assim, inexistentes questões preliminares a serem enfrentadas, passo, de imediato, ao julgamento antecipado da lide, nos moldes do disposto no art. 355, I do Código de Processo Civil.

A parte autora pretende, em suma, o acesso à área comum da servidão.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1096
Carimbado Eletronicamente

À priori, cumpre destacar que o instituto possui natureza real, mais especificamente, na seara dos direitos reais de gozo, e importa em situação em um prédio proporciona utilidade ao outro, gravando esse último, que é de domínio de uma outra pessoa ou sujeito. Quanto ao seu exercício regular, o Código Civil destaca em seu art. 1.383 que:

Art. 1.383. O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.

A exegese do dispositivo aponta que, se a servidão estiver devidamente registrada e averbada no registro correspondente, o dono do prédio serviente não pode embaraçar o uso e gozo da passagem, mas a recíproca também é verdadeira, na medida em que, comprovada a indispensabilidade da passagem, ambos possuem o inafastável direito de lá transitarem, de forma livre e desembraçada.

Compulsando os autos, é possível depreender, conforme o efetivo registro na matrícula do imóvel (fls. 38 e 39), que a servidão existe desde o longínquo ano de 1962, de forma plena, perene e incontestada. Sendo assim, não é possível afastar a sua existência, validade e plena eficácia.

No caso em tela, as ações dos réus não possuem amparo jurídico, na medida em que, além de privarem os moradores do condomínio autor do uso e gozo da servidão, o que, por essência, é indevido, também incrementaram, sem razão aparente, o risco advindo de um vazamento de gás na servidão. Na verdade, a vedação de acesso à servidão, conforme suficiente comprovado pela parte autora, é medida abusiva e que se contrapõem ao livre uso e gozo das servidões. Nesse sentido, inclusive, a jurisprudência fluminense:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. POSSESSÓRIA. SERVIDÃO. INOCORRÊNCIA DE ESBULHO. UTILIZAÇÃO ADEQUADA E PROPORCIONAL DO BEM. REFORMA DA SENTENÇA. Em se tratando de servidão de passagem, é preciso observar que a mesma impõe obrigações aos proprietários dos bens dominante e serviente. O proprietário do bem serviente não pode opor embaraços à utilização da servidão, por seu turno, o proprietário do bem serviente não pode utilizar da servidão de forma abusiva. Colocação de portão pelos proprietários do bem serviente com fornecimento de chaves aos proprietários do bem dominante. Inexistência de conduta que caracterize o esbulho, considerando que se trata de questão de segurança. Interpretação de uma servidão é sempre restritiva. Inteligência do artigo 1.385 do CC/2002. Precedente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> do E. TJRJ. Gratuidade de justiça, que não pode ser revogada, considerando a ausência de prova. Caberia aos autores comprovar o fato constitutivo do seu direito. Inteligência do artigo 373, I, do CPC/2015. Recursos conhecidos, sendo provido o primeiro e improvido o segundo, nos termos do voto do Desembargador Relator. (0249540-79.2010.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR - Julgamento: 26/06/2018 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)
>
> Quanto a pretensão de danos morais da parte autora, entendo incabível a compensação, diante da inexistência de qualquer ofensa à direito da personalidade, se tratando eminentemente, de matéria afeita ao direito de vizinhança que, como cediço, envolve situações estressantes dentre sujeitos que residem em relativa proximidade.
>
> Portanto, merece acolhimento parcial a pretensão autoral, ao passo que merece integral desprovimento a pretensão reconvencional.
>
> Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido da autora para confirmar, em sede definitiva, a tutela de urgência deferida em fl. 157. Ademais, JULGO IMPROCEDENTE o pedido reconvencional.
>
> Condeno ainda os réus ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixadas em R$ 2.000,00 (dois mil reais), à luz do art. 85, §8º do Código de Processo Civil.
>
> Após o trânsito em julgado, remetam-se à Central de Arquivamento.
>
> P.R.I"

O condomínio autor opôs embargos de declaração, apontando omissão quanto ao pedido de instalação de novo portão que isolasse a área da servidão (Id. 1013/1015).

Os réus Maria Apparecida Gusmão de Aquino, Zélia de Souza Coelho, Luiz Antonio Bezerra Leite, Flávio Ferreira Mendes e Angélica Sales de Souza também opuseram embargos, quanto à fundamentação da improcedência da reconvenção e às áreas da servidão (Id. 1017/1020).

Os réus Filipe Ribeiro Silva e Renata Lourenço Ribeiro Silva, citados por edital, constituíram advogado e declararam não ter interesse em recorrer (Id. 1022/1032).

Os aclaratórios foram conhecidos e rejeitados (Id. 1043/1044).

Inconformado, o condomínio autor interpôs apelação (Id. 1048/1058). Sustenta, preliminarmente, a nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional, pois não apreciado o pedido de instalação de novo portão, e requer o julgamento imediato da questão por este Tribunal, com fundamento no artigo 1.013, § 3º, III, do CPC.

No mérito, afirma que o portão é medida necessária à efetividade da servidão, por delimitar fisicamente a área e prevenir novos conflitos. Defende, ainda, a configuração de dano moral, ao argumento de que a sentença reconheceu a ilicitude da conduta dos réus e o incremento do risco relacionado ao vazamento de gás, situação que não se confundiria com mero aborrecimento.

Os réus Maria Apparecida Gusmão de Aquino, Zélia de Souza Coelho, Luiz Antonio Bezerra Leite, Flávio Ferreira Mendes e Angélica Sales de Souza, em contrarrazões, defendem a manutenção da sentença. Afirmam que o autor buscou o Judiciário para respaldar a demora na execução das obras apontadas na autovistoria de 2013, que o aterramento do para-raios instalado na área da servidão expôs os moradores da vila a risco, que a chave do portão foi entregue ao autor e que o novo portão dificultaria a passagem (Id. 1070/1074).

As contrarrazões foram apresentadas no prazo legal (Id. 1075).

É o relatório.

VOTO

Conhece-se do recurso, porquanto presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1099
Carimbado Eletronicamente

O recurso é tempestivo e o preparo foi regularmente recolhido, conforme guia (Id. 1059) e certidão cartorária (Id. 1060/1061).

A controvérsia devolvida a esta instância cinge-se a três pontos: (i) a omissão da sentença quanto ao pedido de instalação de novo portão; (ii) o mérito desse pedido; e (iii) a compensação por danos morais.

Na petição inicial, o condomínio autor formulou, de forma expressa e autônoma, no item 6 dos pedidos, a instalação de novo portão que isolasse a área comum da vila da área da servidão (Id. 27), atribuindo aos réus a obrigação de colocá-lo na divisa do terreno onde termina a servidão e começa o terreno comum da vila (Id. 17).

A sentença, contudo, limitou-se a confirmar a tutela de urgência proferida no Id. 157, que versava apenas sobre a abstenção de embaraço ao acesso e a entrega de cópia da chave do portão existente, sem qualquer exame do pedido. A omissão foi apontada em embargos de declaração (Id. 1013/1015), cuja procedência os próprios réus admitiram (Id. 1039), mas os aclaratórios foram rejeitados (Id. 1043/1044).

Configura-se, assim, julgamento *citra petita*, em desacordo com o que preceituam os artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil.

O vício, todavia, não conduz à anulação da sentença. Conforme dispõe o artigo 1.013, § 3º, III, do CPC, estando o processo em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando constatar a omissão no exame de um dos pedidos.

É a hipótese dos autos. O feito foi julgado antecipadamente, sem impugnação das partes quanto ao ponto, e tanto o autor quanto a Curadoria Especial declararam não ter outras provas a produzir (Id. 920, 922 e 995), limitando-se os réus a requerer a juntada de documento superveniente (Id. 925). A questão, ademais, resolve-se à luz da lei, do título registrado e da prova documental. Os apelados, por sua vez, impugnaram especificamente o pedido em contrarrazões (Id. 1074).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Registre-se que o exame se faz nos limites do pedido formulado na inicial, na forma dos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, não comportando apreciação a "devida regulamentação de acesso entre as partes", mencionada apenas nas razões recursais (Id. 1054), por constituir ampliação objetiva da pretensão em grau recursal.

A servidão foi constituída por termo de obrigação averbado em 21/11/1962 no 11º Ofício do Registro de Imóveis, que instituiu servidão recíproca sobre áreas de divisa entre o imóvel da Rua Uruguai, nº 515, onde se ergueu o edifício do autor, e a casa II, atual casa I, da vila da Rua Uruguai, nº 519, a fim de possibilitar a abertura de vão de iluminação e ventilação no prédio a ser construído (Id. 38). A única averbação posterior limitou-se a retificar a numeração das casas da vila (Id. 39). O título não contém qualquer previsão relativa a portão ou a fechamento da área.

Nos termos do artigo 1.383 do Código Civil, o dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão. Trata-se de dever essencialmente negativo, de abstenção.

As obras necessárias à conservação e ao uso da servidão, por sua vez, cabem ao dono do prédio dominante, salvo disposição expressa do título em sentido contrário, como disciplinam os artigos 1.380 e 1.381 do mesmo diploma.

O pedido, porém, atribui aos réus uma prestação positiva, a construção de nova estrutura no próprio imóvel, que não encontra amparo na lei nem no título constitutivo da servidão.

Além disso, o acesso do condomínio autor à área da servidão já se encontra assegurado pela sentença, que confirmou, em caráter definitivo, a ordem de abstenção de embaraço e de entrega de cópia da chave do portão da vila, sob pena de multa. A chave, aliás, foi entregue em 20/12/2015 (Id. 202 e 206).

Segundo a inicial, o novo portão visaria garantir a privacidade dos réus, separando a área comum da vila da área da servidão (Id. 17 e 27). Trata-se, porém,

de interesse dos próprios réus, que não cabe ao autor tutelar e que eles recusam, ao se oporem à instalação (Id. 208 e 1074). O receio de novos conflitos, invocado nas razões recursais, é hipotético e não autoriza a imposição de obrigação não prevista em lei ou no título.

Nesse contexto, a instalação de novo portão no imóvel dos réus agravaria o encargo do prédio serviente, o que contraria o artigo 1.385 do Código Civil, segundo o qual o exercício da servidão deve restringir-se às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

Este Tribunal, em hipótese de portão instalado na área de servidão de passagem, reconheceu que a disponibilização das chaves assegura o exercício do direito do titular da servidão, sem agravamento do encargo do prédio serviente:

> "MANUTENÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. COLOCAÇÃO DE PORTÃO COM FRANCO ACESSO AO AUTOR. **INEXISTÊNCIA DE TURBAÇÃO A SERVIDÃO DE PASSAGEM, CONSIDERANDO A DISPONIBILIDADE DAS CHAVES E CONTROLES NECESSÁRIOS PARA QUE TIVESSE LIVRE ACESSO SOBRE QUANDO FECHÁ-LO OU ABRI-LO.** PEDIDO EM RECONVENÇÃO DE MANUTENÇÃO DO FECHAMENTO DO PORTÃO EM PREVENÇÃO AO ACESSO DE PESSOAS ESTRANHAS, GARANTINDO A SEGURANÇA DA PROPRIEDADE DE AMBOS OS LITIGANTES. SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPAROS. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO DIREITO DE PROPRIEDADE. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO." (0009035-76.2017.8.19.0068 - APELAÇÃO. Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 30/07/2019 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL). (Grifa-se).

Improcede, portanto, o pedido de instalação de novo portão.

No que se refere aos danos morais, o condomínio pleiteia, no item 7 dos pedidos da inicial, compensação pelo período em que teria sido impedido de exercer seu direito sobre a área da servidão, incluídas a insegurança e a aflição vivenciadas pelos moradores (Id. 27 e 1054/1057).

O condomínio edilício, embora dotado de capacidade processual, não possui personalidade jurídica, não integrando o rol do artigo 44 do Código Civil. Constitui massa patrimonial despersonalizada, que não é titular de honra objetiva e, por isso, não pode sofrer dano moral.

Essa é a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reafirmada pela Corte Especial no AgInt nos EREsp 1.736.593/SP, ao rejeitar embargos de divergência fundados em precedente que estendia ao condomínio o enunciado da Súmula 227 daquela Corte, e recentemente reiterada pela Quarta Turma:

> "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. POSSIBILIDADE DE DANO MORAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que negou provimento à apelação e manteve a improcedência dos pedidos em ação de obrigação de não fazer cumulada com indenização por danos morais. 2. A controvérsia versa sobre ação de obrigação de não fazer c/c indenização por danos morais, ajuizada em razão de mensagens em grupo de aplicativo imputando irregularidades à administração condominial. 3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos. 4. A Corte de origem negou provimento à apelação ao afirmar que condomínio edilício, ente despersonalizado, não detém honra objetiva apta a ensejar reparação moral. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o condomínio edilício pode sofrer dano moral à luz dos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do especial. III. RAZÕES DE DECIDIR 6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil, pois **o condomínio edilício, ente despersonalizado que não integra o art. 44 do Código Civil, não possui honra objetiva, sendo inaplicável a Súmula n. 227 do STJ às entidades sem personalidade jurídica.** 7. Não se configura o dissídio jurisprudencial, por ausência de demonstração específica nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ, tendo os paradigmas apontados se afastado da orientação atual do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. Tese de julgamento: "1. Não ocorreu a ofensa aos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil, pois

> **condomínio edilício não possui honra objetiva e não pode sofrer dano moral.** 2. Não se configura o dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do RISTJ".” (REsp n. 2.261.221/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026). (Grifa-se).

Esta Câmara segue o mesmo entendimento:

> “APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. BLOQUEIO DA MOVIMENTAÇÃO BANCÁRIA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO PELO BANCO RÉU POR EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL REGISTRADA NO RGI. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. A PARTE AUTORA TROUXE AOS AUTOS, CONFORME A PREVISÃO CONTIDA NO ART. 373, INCISO I DO CPC, NOTADAMENTE, A ATA DE ELEIÇÃO DO SÍNDICO E PROVAS DA SUSPENSÃO DA CONTA. RÉU QUE, QUANDO DA ABERTURA DA CONTA ANALISOU TODOS OS DOCUMENTOS APRESENTADOS PELA PARTE AUTORA, ENTENDENDO-OS COMO NECESSÁRIO PARA FIRMAR O CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS BANCÁRIOS. DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL, UMA VEZ QUE A CONTA BANCÁRIA JÁ SE ENCONTRA ABERTA, ESTA PODE SER MOVIMENTADA PELO REPRESENTANTE LEGAL DO AUTOR QUE É O SÍNDICO ELEITO. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 1324 E 1333, DO CÓDIGO CIVIL. DIANTE DA APRESENTAÇÃO DA CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA, QUE ELEGEU O SÍNDICO DO CONDOMÍNIO, A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ NÃO PODERIA TER BLOQUEADO A CONTA BANCÁRIA. A FALTA DE REGISTRO DA CONVENÇÃO NO RGI NÃO IMPEDE QUE O CONDOMÍNIO SEJA ADMINISTRADO POR QUEM DE DIREITO. RÉU NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO, REVELANDO-SE CORRETA A SENTENÇA QUE DETERMINOU QUE A INSTITUIÇÃO BANCÁRIA DESBLOQUEASSE A CONTA BANCÁRIA DO AUTOR. CONTUDO, MERECE REFORMA A REFERIDA DECISÃO NO QUE TOCA AOS DANOS MORAIS ARBITRADOS EM FAVOR DA PARTE AUTORA. **O CONDOMÍNIO EDILÍCIO É ENTE DESPERSONALIZADO, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM LESÃO À HONRA OBJETIVA.** JURISPRUDÊNCIA DESTE E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM CASOS SEMELHANTES. RECURSO QUE MERECE SER PROVIDO EM PARTE PARA JULGAR

> IMPROCEDENTE O PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALTERAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS DIANTE DO DESPROVIMENTO DO PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSOS CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO." (0065297-77.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO - Julgamento: 11/12/2024 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL)). (Grifa-se).

O reconhecimento da ilicitude da conduta dos réus, assentado na sentença, não altera essa conclusão, pois o ilícito, isoladamente, não gera dano moral a quem não é titular de direitos da personalidade.

Não socorre o apelante a alegação de que o dano teria "nítida dimensão coletiva e institucional", por atingir o condomínio enquanto ente responsável pela segurança da edificação (Id. 1056). A insegurança, a aflição e os transtornos invocados como fundamento do pedido (Id. 27, 911 e 967) são experimentados pelos moradores, e não pelo ente condominial, que constitui mera massa patrimonial.

Eventual lesão dessa natureza atinge a esfera individual de cada condômino, a quem cabe postular a respectiva reparação, e não se converte em dano moral do condomínio. Como assentou a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça no mencionado AgInt nos EREsp 1.736.593/SP, qualquer ofensa ao conceito que o condomínio possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos. No mesmo sentido, decidiu esta Câmara:

> "APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. CEDAE. FORNECIMENTO DE ÁGUA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO, PARA CONDENAR A SOCIEDADE RÉ A RESTITUIR AO AUTOR O VALOR DE R$ 2.447,63, A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS. RECURSO DO AUTOR, PELA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, COM A FIXAÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA EM R$ 14.000,00 (QUATORZE MIL REAIS), PARA CADA CONDÔMINO, E R$14.000,00 (QUATORZE MIL REAIS), PARA A REPRESENTANTE DO

CONDOMÍNIO. RECURSO QUE NÃO MERECE PROSPERAR. 1. O ARTIGO 1.013 DO CPC/2015 (ARTIGO 515 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/73) CONSAGRA O PRINCÍPIO TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APPELLATUM, AO DISPOR QUE A APELAÇÃO DEVOLVERÁ AO TRIBUNAL O CONHECIMENTO DA MATÉRIA IMPUGNADA, QUAL SEJA, SOMENTE A TRAZIDA PELO ORA APELANTE, RESTANDO PRECLUSAS AS ATINENTES À FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E À CONDENAÇÃO IMPOSTA NA SENTENÇA. 2. INCONTROVERSA A FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO, EXSURGE O DEVER DE INDENIZAR, COM BASE NA RESPONSABILIDADE OBJETIVA ATRELADA À TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. NO CASO EM EXAME, A UNIDADE CONSUMIDORA AUTORA É UM CONDOMÍNIO DE FATO, COM UM HIDRÔMETRO INSTALADO, QUE ATENDE A 06 ECONOMIAS. A QUESTÃO DA LEGITIMIDADE DO POLO ATIVO RESTA PRECLUSA, À VISTA DO ENTENDIMENTO FIRMADO POR ESTA CÂMARA, NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0080484-36.2019.8.19.0000, NO SENTIDO DE QUE NO POLO ATIVO DEVE CONSTAR EDIFÍCIO 434 - RESIDENCIAL DE CONSUMO COLETIVO DAS ECONOMIAS 101 À 302. 3. QUANTO AO ALEGADO DANO MORAL, AINDA QUE SE ENTENDA QUE O CONDOMÍNIO PODE VIR A SOFRÊ-LO, POR EQUIPARAÇÃO DESSE ENTE À PESSOA JURÍDICA, IN CASU, INEXISTE DANO À HONRA OBJETIVA DO AUTOR. SEQUER HÁ MENÇÃO DE PREJUÍZO À IMAGEM/FAMA/BOM NOME DO CONDOMÍNIO. **PRETENSÃO DA PARTE AUTORA QUE SE LASTREIA EM LESÃO PRATICADA PELA RÉ À HONRA SUBJETIVA DE CADA UM DOS CONDÔMINOS. NO ENTANTO, OS DIREITOS DA PERSONALIDADE, COMO A VIDA, A INTEGRIDADE FÍSICA E MORAL, A LIBERDADE, A HONRA, E A IMAGEM SÃO INATOS, INTRANSMISSÍVEIS E IRRENUNCIÁVEIS.** INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 11 DO CC. **CONDOMÍNIO QUE NÃO TEM LEGITIMIDADE PARA REQUERER VERBA INDENIZATÓRIA POR SITUAÇÃO SOFRIDA POR SEUS CONDÔMINOS.** 4. MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE VERBA INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS QUE SE IMPÕE. RECURSO DESPROVIDO.” (0002029-49.2018.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI - Julgamento: 22/03/2023 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL)). (Grifa-se).

Ademais, segundo a própria inicial, a interrupção do fornecimento de gás em algumas unidades foi medida adotada pelo próprio condomínio, diante de

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1106
Carimbado Eletronicamente

vazamentos constatados nas unidades do edifício (Id. 8), e não decorreu da conduta dos réus.

Deve ser mantida, portanto, a improcedência do pedido de compensação por danos morais.

Por fim, não cabe a majoração dos honorários advocatícios requerida em contrarrazões (Id. 1074). Conforme a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.059, a majoração prevista no artigo 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido, e não se aplica em caso de provimento total ou parcial.

Ante o exposto, **VOTO** por **CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para, reconhecida a omissão da sentença quanto ao pedido de instalação de novo portão, julgá-lo improcedente, na forma do artigo 1.013, § 3º, III, do Código de Processo Civil, mantida, no mais, a sentença, inclusive quanto à improcedência do pedido de compensação por danos morais.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

CLÁUDIA MARIA DE OLIVEIRA MOTTA
Desembargadora Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ