

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**Órgão** 6ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0702410-35.2021.8.07.0017

**APELANTE(S)** -----

**APELADO(S)** -----

**Relator** Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA

**Acórdão N°** 1775719

## EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. DANOS MORAIS. CONDUTA VEXATÓRIA. IMPEDIMENTO DE ENTRADA NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO. ABALO PSÍQUICO E À HONRA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. MINORAÇÃO.

1. A Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece no art. 22, §1º, b), que compete ao síndico exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores.
2. A Lei 9.514/97 expõe no art. 37-A: "O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel."
3. A apelada era devedora fiduciante e possuidora do imóvel. Após o inadimplemento do contrato, a propriedade foi consolidada em nome do Banco do Brasil. Durante o processo de retirada de seus pertences de sua moradia, foi impedida de entrar no condomínio por ordem emanada pelo síndico. Em 02/03/2021, foi emitido comunicado de proibição de sua entrada, sob o fundamento de que não era mais possuidora do imóvel.
4. Não houve comprovação de que o banco tomou providências, judiciais ou extrajudiciais, no momento da consolidação da propriedade para retirada da devedora inadimplente, de forma que era possível que a apelada continuasse a morar no apartamento até a imissão pelo credor.
5. Dano moral decorre de ofensa a direitos da personalidade. Entre as espécies já reconhecidas dos direitos da personalidade, está o direito à integridade psíquica (dor) cuja violação pode ocorrer de modo isolado ou cumulado com outros direitos existenciais e/ou materiais. É importante perceber a autonomia do



Número do documento: 23102812334872200000051220056

<https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23102812334872200000051220056>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO ROSCOE BESSA - 28/10/2023 12:33:48

direito à integridade psíquica (dor). A compensação por dano moral pode ser dar unicamente por ofensa ao referido direito sem que isso signifique, necessariamente, adoção da corrente doutrinária que apenas reconhece o dano moral quando há afetação negativa do estado anímico de alguém (dor). Determinada conduta pode ofender, a um só tempo, mais de um direito da personalidade, com reflexos no valor indenizatório (compensatório).

6. A conduta do condomínio extrapolou seu exercício regular de promover a segurança do edifício com proibição da entrada da apelada. Houve exercício abusivo do exercício da prerrogativa do síndico, o que excedeu manifestamente os limites permitidos de sua atuação (art. 187 do Código Civil – CC). Ademais, houve inequívoco abalo psicológico vivido pela apelada que, diante da proibição de adentrar no apartamento que ainda era possuidora, foi impedida de retirar os seus pertences. Também houve violação à honra.
7. A quantificação da verba compensatória deve ser pautada nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, com a compensação do dano experimentado pela vítima. Ponderam-se o direito violado, a gravidade da lesão (extensão do dano), as circunstâncias e as consequências do fato. No caso, deve-se considerar em especial que a conduta do condomínio violou dois direitos da personalidade: integridade psíquica e honra. Manutenção do valor compensatório da sentença (R\$ 10.000,00).
8. Estabelece o art. 85 do Código de Processo Civil-CPC que a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. No caso, serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, atendidos: 1) o grau de zelo do profissional; 2) o lugar de prestação do serviço; 3) a natureza e a importância da causa; e 4) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.
9. O juízo não apresentou fundamentação idônea para fixação no patamar legal máximo. O processamento transcorreu em tempo razoável e a questão não apresenta alta complexidade para resolução. Impõe-se a minoração do percentual.
10. Recurso conhecido e parcialmente provido. Sem readequação, em razão da sucumbência mínima.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEONARDO ROSCOE BESSA - Relator, ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal e SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 27 de Outubro de 2023

**Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA**  
Presidente e Relator



## RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por ----- contra sentença prolatada pelo juízo da Vara Cível de Riacho Fundo que, nos autos da ação de manutenção de posse cumulada com pedido de compensação por danos morais ajuizados por -----, condenou o condomínio ao pagamento de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, e de 20%, a título de honorários advocatícios, sobre o valor da condenação.

Em suas razões (ID 51167365), sustenta o apelante: 1) o comunicado de proibição da entrada da moradora foi entregue aos colaboradores em razão dos danos ao imóvel praticados pela ré; 2) a apelada não possuía o direito de acesso ao imóvel, pois já residia em outro local; 3) o síndico pode determinar que funcionários proibam entrada de pessoas não moradoras no interior do condomínio por força do dever de zelar pela segurança; 4) a apelada perdeu seu direito de condômina após a consolidação da propriedade em nome do Banco do Brasil; 5) não restou comprovado o abalo psicológico e emocional sofrido pela apelada; 6) o valor arbitrado na instância de origem causa grave prejuízo financeiro; 7) admite-se a redução dos valores fixados em caso de extrapolação da razoabilidade e da proporcionalidade.

Ao final, requer a reforma da sentença para afastar a condenação em danos morais e honorários sucumbenciais.

Preparo recolhido (ID 51167368).

Contrarrazões apresentadas (ID 51167379).

É o relatório.

## VOTOS

### O Senhor Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA - Relator

#### 1. CONHECIMENTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

#### 2. MÉRITO

Reside a controvérsia em definir se: o condomínio deve ser condenado por danos morais. Em caso afirmativo, se a fixação do percentual de 20%, a título de honorários sucumbenciais, é adequada.

##### 2.1. SÍNTESE FÁTICA

----- era devedora fiduciante e possuidora do imóvel localizado na Quadra QN-12C, Setor Habitacional Riacho Fundo II, apartamento nº 101, Condomínio Parque do Riacho 04. Após o inadimplemento do contrato, a propriedade foi consolidada em nome do Banco do Brasil.



Durante o processo de retirada de seus pertences de sua moradia, foi impedida de entrar no condomínio por ordem do síndico. Em 02/03/2021, foi emitido comunicado de proibição de sua entrada, sob o fundamento de que não era mais possuidora do imóvel (ID 51165697).

São incontroversos a consolidação da propriedade em nome do Banco do Brasil e posterior alienação para terceiro (ID 51167327, p. 3 e 4) e o impedimento de entrada da ex-moradora no condomínio.

O juízo condenou o condomínio à reparação (compensação) por danos morais, nos seguintes termos (ID 51167360):

"No caso dos autos, os elementos presentes apontam que o condomínio réu, de fato, sem aviso prévio, tomou medidas no sentido de inviabilizar o acesso da autora ao imóvel que ela ocupava, pois a própria parte demandada confessou tal fato na sua defesa. Conforme já reconhecido em decisão saneadora, é incontroverso que a autora possuía a posse direta sobre o bem em questão e que a propriedade foi consolidada em nome do Banco do Brasil, credor fiduciário. Também não se questiona que a autora teve sua entrada ao imóvel obstada pelo Condomínio réu, ao argumento de que a propriedade é da instituição financeira referida. Tais fatos comprovados tornam evidentes a ocorrência de ofensa extrapatrimonial, causadora de dano moral. Assim, a publicidade ou não aos vizinhos do comunicado de Id. 88157739 não é essencial ao julgamento do feito, visto que a ofensa já teria se consumado pela proibição da autora no imóvel do qual era detentora da posse direta. Apesar da titularidade do imóvel ser do banco, o réu adotou medidas impróprias, ilícitas, no sentido de impedir, de forma compulsória e sem aviso prévio, que a autora adentrasse no imóvel que utilizava como moradia, o que por si só gera abalo psicológico e evidente situação vexatória para a autora. Ficou demonstrado, portanto, desdobramentos significativos decorrentes dos fatos, importando ofensa efetiva, direta e inequívoca à honra da parte autora. Portanto, caracterizado o ato ilícito capaz de repercutir na esfera da dignidade da ofendida, passível de indenização. Também não há dúvidas do nexo de causalidade entre essas ações e o dano sofrido pela autora, inerente a situação. Tais atos, como adiantado, tiveram aptidão para lesionar a integridade moral e psicológica da autora e violaram a sua honra, a sua vida privada e a sua imagem, direitos de personalidade que são. Lado outro, não há demonstração de qualquer excludente de responsabilidade a ensejar o rompimento do nexo causal entre a conduta do condomínio réu e os danos sofridos pela autora, considerando a inexistência de amparo para as ações tomadas pelo condomínio réu. As razões levantadas pelo réu também não amparam suas ações, já que se limitou a afirmar que tomou tal atitude de problemas de convivência que a autora tinha com os demais moradores do condomínio. Surge o dever de indenizar, portanto, nos termos do artigo 186 e 927 do Código Civil."

Passo à análise do mérito.

## 2.2. ILICITUDE DA CONDUTA DO CONDOMÍNIO

A Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece no art. 22, §1º, b), que compete ao síndico exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores.

É atribuição do síndico promover a segurança das instalações da edificação com o propósito de permitir a convivência sadia e harmônica dos condôminos, funcionários e visitantes.

Por outro lado, a Lei 9.514/97 expõe no art. 37-A:

"O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI



ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel."

O dispositivo enuncia a incidência de taxa de ocupação do imóvel na hipótese do devedor fiduciante permanecer como possuidor do bem até a data da imissão pelo credor.

Em síntese, houve um comunicado do síndico aos funcionários para que obstassem a entrada da apelada no condomínio por entender que ela não era mais possuidora do imóvel. Em contrapartida, não houve comprovação de que o banco tomou providências, judiciais ou extrajudiciais, no momento da consolidação da propriedade para retirada da devedora inadimplente, de forma que era possível que a apelada continuasse a morar no apartamento até a imissão pelo credor.

O quadro fático indica ainda que somente em 29/10/2021 - 7 meses após a proibição de entrada da apelada foi celebrada a escritura pública de compra e venda com averbação na matrícula do imóvel para transmitir a propriedade aos novos moradores (ID 51167327).

Antes desse período, foram realizados leilões públicos com resultados infrutíferos, nos termos das averbações constantes na matrícula. As providências adotadas pelo banco, contudo, não afetaram a posse da apelada, que foi impedida de entrar no condomínio por determinação do síndico.

Extrai-se ainda trecho do acórdão desta Turma acerca da análise do Agravo de Instrumento 0720827-87.2021.8.07.0000 originado do pedido de cassação da liminar que reconheceu a posse da apelada:

"(...) No caso dos autos, a posse pretérita da agravada é incontestada, pois, consoante destacou a il. Magistrada de primeiro grau: "[...] A interpretação a contrario sensu do aludido dispositivo (art. 37-A da Lei nº 9.514/97) conduz à conclusão de que ao devedor fiduciante remanesce o direito de ser mantido na posse mesmo após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário até o momento em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel, desde que pague valor a título de taxa de ocupação do imóvel. [...]" A turbacão, por sua vez, restou clara em razão do comunicado da agravante impedindo o acesso da agravada, seu companheiro ou qualquer pessoa que venha representando ela, ao imóvel litigioso. Vide ID nº 88157739 (dos autos originários). Assim, a simplória alegação de que a agravada não tem nenhuma espécie de posse em relação ao imóvel litigioso, pelo simples fato da propriedade ter sido consolidada em favor do agente fiduciário, não merece prosperar; pois, as questões que remetam à propriedade em nada interferirão na proteção vindicada pela agravada, já que a questão aqui travada é possessória e não petitória. De igual modo, mostra-se frágil a tese de abandono do imóvel por parte da agravada, pois, consoante se denota da peça de ingresso da ação possessória, a recorrida requer o livre acesso ao imóvel para retirar seus pertences, tendo em vista que teve seu acesso impedido pelo recorrente. Assim, estando preenchidos os requisitos previstos na primeira parte do art. 562 do CPC, é medida que se impõe a concessão liminar, sem oitiva do réu, de manutenção ou de reintegração em favor do possuidor turbado ou esbulhado. (Acórdão 28771569, 0720827-87.2021.8.07.0000, 6ª Turma Cível. Relator: Desembargador ALFEU MACHADO, Data do Julgamento: 02/09/2021, DJe: 13/09/2021)

Portanto, houve conduta ilícita praticada pelo condomínio ao impedir a entrada da apelada quando ainda detinha a posse do imóvel.

A conduta do condomínio extrapolou seu exercício regular de promover a segurança do edifício com a proibição da entrada da apelada. Houve exercício abusivo do exercício da prerrogativa do síndico, o que excedeu manifestamente os limites permitidos de sua atuação (art. 187 do Código Civil – CC).



### 2.3. DANOS MORAIS

Em sede doutrinária, há três posições sobre o conceito: 1) dor psíquica; 2) violação a direitos da personalidade; e 3) ofensa à cláusula geral da dignidade da pessoa humana.

A posição mais adequada combina as duas primeiras correntes. Dano moral decorre de ofensa a direitos da personalidade. Todavia, entre as espécies já reconhecidas dos direitos da personalidade, está o direito à integridade psíquica (dor) cuja violação pode ocorrer de modo isolado ou cumulado com outros direitos existenciais e/ou materiais.

Os atributos psíquicos do ser humano estão relacionados aos sentimentos de cada indivíduo. A própria noção de saúde passa pela higidez mental. A ideia de dignidade humana carrega em si um desejado equilíbrio psicológico. São ilícitas, portanto, as condutas que violam e afetam a integridade psíquica, que causam sentimentos negativos e desagradáveis, como tristeza, vergonha, constrangimento etc.

É importante perceber a autonomia do direito à integridade psíquica (dor). A compensação por dano moral pode ser dar unicamente por ofensa ao referido direito sem que isso signifique, necessariamente, adoção da corrente doutrinária que apenas reconhece o dano moral quando há afetação negativa do estado anímico de alguém (dor).

Nessa linha de raciocínio, determinada conduta pode ofender, a um só tempo, mais de um direito da personalidade, com reflexos no valor indenizatório (compensatório).

Em conclusão, o dano moral se constitui a partir de ofensa a direitos da personalidade, entre os quais está o direito à integridade psíquica. A dor – afetação negativa do estado anímico – não é apenas um dado que serve para aumento do quantum indenizatório.

O quadro fático indica a necessidade de compensação por danos morais. Houve inequívoco abalo psicológico vivido pela apelada que, diante da proibição de adentrar no apartamento que ainda era possuidora, foi impedida de retirar os seus pertences. Também houve violação à honra, pois o condomínio descreveu situação ofensiva à reputação da autora e, além disso, não condizente com a dinâmica dos fatos, mesmo com a existência de relatos de sua conduta antissocial.

A sentença deve ser mantida com relação ao reconhecimento dos danos morais.

Em igual sentido, deve ser mantido o valor da condenação.

A quantificação da verba compensatória deve ser pautada nos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, com a compensação do dano experimentado pela vítima. Ponderam-se o direito violado, a gravidade da lesão (extensão do dano), as circunstâncias e as consequências do fato. No caso, deve-se considerar em especial que a conduta do condomínio violou dois direitos da personalidade: integridade psíquica e honra.

Acrescente-se ser pacífico na jurisprudência o caráter punitivo e pedagógico da condenação por dano moral, inclusive com a análise da situação financeira do autor da lesão.

O juízo considerou a extensão do dano e as consequências do ato. A respeito da condição econômico-financeira da ré quando do arbitramento do dano moral, não houve fixação de valor compensatório que ensejou enriquecimento indevido nem irrisório ao ponto de não compensar os danos sofridos. Respeitou, portanto, o princípio da razoabilidade.

A majoração ou redução dos valores, em sede recursal, é medida excepcional. Registre-se, ilustrativamente, julgado deste Tribunal de Justiça sobre o assunto:



“CONSUMIDOR. PROCESSO CIVIL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETIVA. CONTRATO. EMPRÉSTIMO. FRAUDE. CONFIGURADO. RELAÇÃO JURÍDICA. DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PRINCÍPIOS. RAZOABILIDADE. ATENDIMENTO. MINORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.. (...) 5. Para a fixação do valor dos danos morais devem ser observados alguns parâmetros extraídos da jurisprudência, quais sejam: a extensão do dano ou gravidade da violação, a repercussão na esfera pessoal da vítima, o tempo de permanência da infração, a função preventiva da indenização ou o grau de reincidência do fornecedor e, por fim, o grau de culpa e a capacidade financeira do ofensor, assim, respeitados os referidos parâmetros, não há que se falar em minoração do valor arbitrado. (Acórdão 1746748, 07085989820228070020, Relatora: Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, Data de julgamento: 17/08/2023, publicado no DJE: 11/09/2023)”. - grifou-se

Assim, o valor fixado (R\$ 10.000,00), a título de danos morais, deve ser mantido.

## 2.4. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS

Estabelece o art. 85 do CPC que a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. No caso, serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, atendidos: 1) o grau de zelo do profissional; 2) o lugar de prestação do serviço; 3) a natureza e a importância da causa; e 4) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

O juízo condenou o condomínio ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor da condenação.

Em que pesem os honorários tenham sido fixados dentro do parâmetro legal estabelecido, a norma impõe a análise da atuação do advogado e a complexidade da controvérsia para arbitramento do patamar adequado e proporcional.

Adicionalmente, o CPC prestigia a distribuição de um percentual maior àqueles que obtêm êxito nas instâncias recursais, o que confere reconhecimento pelo desempenho de maior tempo e cognição para o atendimento da pretensão de seu cliente.

No caso, a controvérsia não enseja o reconhecimento de arbitramento do percentual no máximo legal (20%). O juízo não apresentou fundamentação para esse entendimento.

O processo transcorreu em tempo razoável (2 anos), não houve a satisfação de todos os pedidos arguidos na petição inicial (extinção do pedido de manutenção de posse) e a questão de direito não possui alta carga de complexidade; o cerne da controvérsia era definir os fatos que ensejaram a violação da esfera extrapatrimonial da vítima.

Assim, a condenação foi exorbitante, o que autoriza a minoração dos honorários sucumbenciais, em atendimento aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A propósito, registre-se, ilustrativamente, julgado do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO POSSE. NATUREZA PETITÓRIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 211/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. REDUÇÃO. CABIMENTO. (...) 4. A



**distribuição dos honorários advocatícios, respeitando ao comando normativo do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, fixados entre o percentual mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, não pode, em regra, ser alterada. 5. No entanto, o entendimento jurisprudencial do STJ orienta-se no sentido de ser possível, ainda que os honorários advocatícios estejam dentro dos percentuais fixados em lei, a redução dos seus valores quando fora dos padrões da razoabilidade e proporcionalidade. 6. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1804201/SP, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, Data do Julgamento: 21/09/2021, DJe: 24/09/2021) - grifou-se"**

A sentença deve ser reformada para que o percentual dos honorários sucumbenciais seja fixado no patamar de 12% sobre o valor da condenação.

### **3. DISPOSITIVO**

CONHEÇO do recurso e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO apenas para reduzir o percentual fixado a título de honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor da condenação.

É como voto.

**O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal**

Com o relator

**A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 2º Vogal**

Com o relator

### **DECISÃO**

CONHECIDO. PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

