

# O DANO MORAL INDENIZÁVEL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: UMA ANÁLISE SOB A PERSPECTIVA CONSTITUCIONAL

## THE INDEMNABLE MORAL DAMAGE OF BUILDING CONDOMINIUMS: AN ANALYSIS FROM THE CONSTITUTIONAL PERSPECTIVE

### **Cesar Calo Peghini**

Pós-Doutor em Direito pela Università degli Studi di Messina, Itália. Doutor em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito (FADISP). Especialista em Direito do Consumidor na experiência do Tribunal de Justiça da União Europeia e na Jurisprudência Espanhola, pela Universidade de Castilla-La Mancha, em Toledo, Espanha. Especialista em Direito Civil pela Instituição Toledo de Ensino (ITE). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Paulista de Direito (EPD). Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU). Professor titular permanente do programa de pós-graduação *stricto sensu* (mestrado) da Escola Paulista de Direito (EPD). Professor dos cursos de pós-graduação *lato sensu* da Escola Paulista de Direito (EPD). Professor convidado no curso de pós-graduação *lato sensu* em Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Membro fundador e diretor de eventos do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCont). Associado e diretor de eventos do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM/SP). Associado ao Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (BRASILCON). Autor de livros e artigos jurídicos. Advogado e consultor jurídico em São Paulo/SP. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9595-3266>. *E-mail*: cesar\_peghini@hotmail.com

### **Thiago Melim Braga**

Doutor e Mestre em Direito do Estado pela PUC-SP (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo). Especialista em Direito Constitucional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Graduado em Direito pela Universidade Anhanguera/Uniderp. Professor da disciplina de Metodologia do Trabalho Científico nos cursos de pós-graduação *lato sensu* da Faculdade INSTED (Campo Grande/MS). Advogado e sócio do Escritório Renato Leal Advogados Associados. Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-0673-4067>. *E-mail*: thiagomelimbrega@gmail.com

### **Renato Mello Leal**

Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito (FADISP). Especialista em Direito Contratual pela Escola Paulista de Direito (EPD). Especialista em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Professor em cursos de pós-graduação *lato sensu* da Escola Paulista de Direito (EPD). Autor de obras jurídicas. Advogado e consultor jurídico em São Paulo/SP. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9832-2715>. *E-mail*: renato@renatolealadv.com.br

**Resumo:** O artigo tem o objetivo de investigar quem seriam os titulares dos direitos fundamentais assegurados pela atual Constituição Federal, especialmente os denominados entes despersonalizados. Estabelecida essa premissa, o trabalho analisa o atual estágio dos debates acerca de serem ou não os condomínios edifícios dotados de personalidade jurídica e a pertinência ou não da referida dotação. Na sequência, analisa quais seriam as espécies de honra, se estas estariam completa ou parcialmente inseridas no âmbito dos direitos fundamentais, bem como os aspectos relacionados à responsabilidade civil decorrente de sua violação. Por fim, procura estabelecer se, a despeito de serem ou não os condomínios edifícios dotados de personalidade jurídica, possuem alguma das modalidades de honra, bem como se a sua eventual violação daria ensejo à responsabilização civil do autor do ato lesivo.

**Palavras-chave:** Direitos fundamentais. Condomínios edifícios. Personalidade jurídica. Danos morais. Espécies de honra.

**Abstract:** The objective of this article is to investigate who are the holders of the fundamental rights assured by the current Federal Constitution, especially the so-called disembodied entities. Once this premise is established, the work analyzes the current stage of the debates about whether or not condominiums are endowed with legal personality and the pertinence or not of such endowment. Next, it analyzes what would be the species of honor, whether they would be completely or partially inserted in the scope of fundamental rights, as well as the aspects related to civil liability arising from their violation. Finally, it seeks to establish whether, despite being or not condominiums endowed with legal personality, they possess any of the types of honor, as well as whether their possible violation would give rise to civil liability of the perpetrator of the harmful act.

**Keywords:** Fundamental rights. Building condominiums. Legal personality. Moral damages. Species of honor.

**Sumário:** 1 Introdução – 2 Direitos fundamentais e seus titulares – 3 Os condomínios edifícios e a questão da personalidade jurídica – 4 Os tipos de honra e a indenização por sua violação – 5 Considerações finais – Referências

## 1 Introdução

Há tempos se discute na doutrina e na jurisprudência pátrias se os condomínios edifícios seriam ou não dotados de personalidade jurídica e se seria pertinente que assim o fossem, ainda que de *lege ferenda*.

Muitos desdobramentos decorrem da dotação ou não de personalidade jurídica dos condomínios edifícios, aí incluída a dúvida acerca de poderem ou não ser eles potenciais vítimas de danos de ordem moral ou então de poderem ou não figurarem como titulares, em nome próprio, de propriedades imobiliárias autônomas.

Se hoje já não pairam dúvidas acerca de as pessoas jurídicas poderem ser vítimas de danos morais, o mesmo não nos parece poder ser dito em relação aos denominados entes despersonalizados.

Tendo em vista que a indenização por danos morais integra o espectro dos direitos fundamentais, constitucionalmente garantidos, a primeira dúvida que nos ocorre seria a aferição de quem seriam os titulares de tais direitos, mormente se estariam dentre eles os assim entendidos entes despersonalizados.

Outro aspecto que nos desperta interesse é aquele relacionado às espécies de honra e a abordagem acerca de sua total ou parcial presença, em iguais ou diferentes medidas, dentro dos conjuntos de direitos assegurados às pessoas naturais e às pessoas jurídicas, e se o arcabouço de direitos dos entes despersonalizados estaria mais próximo do das pessoas naturais ou do das pessoas jurídicas.

A partir de todas essas dúvidas e de nossos esforços de esclarecimentos, procuraremos definir, ao longo e ao cabo deste estudo, se – e em que medida – os condomínios edifícios poderiam ser eventuais vítimas de danos morais indenizáveis.

## 2 Direitos fundamentais e seus titulares

Antes de se estabelecer quem seriam os destinatários, ou seja, quem seriam os titulares ou aqueles beneficiados pela proteção conferida pelos denominados direitos fundamentais, é imprescindível que se tenha em mente o que exatamente vêm a ser tais direitos.

Neste ponto, também é importante que se estabeleça de antemão qual seria a diferença entre direitos humanos e direitos fundamentais, pois, a despeito do que possa parecer para os menos afeitos à matéria, trata-se de institutos similares, porém distintos. Sobre o tema, vejamos as seguintes lições de Ricardo Castilho:

Já a expressão “direitos humanos” passou a ser a terminologia normalmente empregada para designar o conjunto dos direitos do homem já positivados no âmbito internacional (através dos, hoje, inúmeros tratados e declarações). Poder-se-ia alegar que esta expressão seria imprecisa, uma vez que não há direito que não seja humano (pois somente o homem pode ser titular de direitos). Mas, forçoso reconhecer que “humanos”, na expressão, não se refere à titularidade do direito, mas, sim, ao bem protegido. A expressão “direitos fundamentais”, por sua vez, restaria utilizada para designar aqueles direitos que já foram reconhecidos e positivados, institucionalmente, pelo direito constitucional interno de cada Estado. O termo fundamental, aqui, aplica-se justamente por serem direitos – em que pesem delimitados espacial e temporalmente – eleitos, por cada Estado de Direito, como os elementos básicos e fundamentadores de seu sistema jurídico.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> CASTILHO, Ricardo. *Direitos humanos*. 6. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 206.

De acordo com o que se extrai de tais ensinamentos, pode-se afirmar, sinteticamente, que tanto os direitos humanos quanto os direitos fundamentais tratam daqueles direitos que são inerentes à condição humana, residindo a diferença no fato de que, havendo posituação de tais direitos no âmbito internacional, estaremos diante de direitos humanos e, quando a posituação se der internamente, no espectro constitucional de cada país, aí se trata de direitos fundamentais.

Observe-se, no entanto, que o fato de tais direitos serem inerentes à condição humana não quer dizer que apenas os humanos são protegidos por tais garantias. É que inúmeros outros seres – entenda-se, aqui, como tudo o que for dotado de vida – também são imprescindíveis para a existência e preservação humana, como a flora e a fauna, isto é, um meio ambiente equilibrado, que permita que o nosso planeta, lar da humanidade, não chegue ao caos, ao colapso, ao extermínio.

Do mesmo modo, a criação, a manutenção e o adequado funcionamento de inúmeras instituições decorrentes da vida em sociedade também são inerentes à condição humana, como as igrejas, as escolas, os hospitais, os entes estatais, os condomínios edifícios etc.

Não é por outra razão que Ricardo Castilho, num trecho do texto já transcrito acima, destaca ser “forçoso reconhecer que ‘humanos’, na expressão, não se refere à titularidade do direito, mas, sim, ao bem protegido”.

Em outras palavras, quando se fala em direitos humanos e direitos fundamentais, estar-se a tratar da proteção de todos os bens e direitos que são inerentes à condição humana. Em última análise, os destinatários dos direitos fundamentais, os bens por eles protegidos, são não apenas os próprios seres humanos, mas tudo aquilo que for inerente à sua respectiva condição, aqui incluídos o meio ambiente e as instituições que permitem a vida humana em sociedade.

Nessa linha de raciocínio, pode-se concluir que, além dos seres humanos, são destinatários dos direitos fundamentais todos os seres, ambientes, entes políticos, econômicos e sociais, bem como todas as instituições e institutos jurídicos que forem inerentes à condição humana, especialmente as pessoas jurídicas, que também são dotadas de personalidade jurídica, justamente por serem entes abstratos concebidos pela ciência jurídica para que as pessoas humanas consigam atingir alguns e desejados resultados práticos, constituindo-se, portanto, em um dos vários instrumentos que o direito institui para o atendimento das necessidades humanas.

Corroborando esse entendimento, vejamos os seguintes ensinamentos de Anderson Schreiber:

A pessoa humana natural distingue-se das pessoas jurídicas (sociedades, associações, fundações etc.). Como será visto em capítulo próprio, a pessoa jurídica é uma entidade abstrata, concebida pelos

juristas para que as pessoas humanas possam alcançar determinados resultados práticos. A distinção é, portanto, radical: enquanto as pessoas humanas são fins em si mesmas, as pessoas jurídicas consistem em um dos muitos instrumentos jurídicos colocados a serviço das pessoas humanas. Embora essa observação pareça óbvia, muitas vezes passa despercebida em nossa doutrina e jurisprudência, que acabam por assimilar as duas noções. É que as pessoas jurídicas, como o próprio nome revela, foram construídas à imagem e semelhança das pessoas naturais. São ambas pessoas para a ciência jurídica, no sentido de que são ambas dotas de personalidade em sentido subjetivo.<sup>2</sup>

Sobre eventual dúvida acerca de quem seriam efetivamente os titulares, destinatários ou beneficiários dos denominados direitos fundamentais, vejamos as seguintes lições de Paulo Gustavo Gonet Branco, admitindo expressamente que pelo menos as pessoas jurídicas também o sejam:

Não há, em princípio, impedimento insuperável a que pessoas jurídicas venham, também, a ser consideradas titulares de direitos fundamentais, não obstante estes, originalmente, terem por referência a pessoa física. Acha-se superada a doutrina de que os direitos fundamentais se dirigem apenas às pessoas humanas. Os direitos fundamentais suscetíveis, por sua natureza, de serem exercidos por pessoas jurídicas podem tê-las por titular. Assim, não haveria por que recusar às pessoas jurídicas as consequências do princípio da igualdade, nem o direito de resposta, o direito de propriedade, o sigilo de correspondência, a inviolabilidade de domicílio, as garantias do direito adquirido, do ato jurídico perfeito e da coisa julgada. Os direitos fundamentais à honra e à imagem, ensejando pretensão de reparação pecuniária, também podem ser titularizados pela pessoa jurídica. O tema é objeto de Súmula do STJ, que assenta a inteligência de que também a pessoa jurídica pode ser vítima de ato hostil a sua honra objetiva. A Súmula 227/STJ consolida o entendimento de que “a pessoa jurídica pode sofrer dano moral”. Há casos ainda de direitos conferidos diretamente à própria pessoa jurídica, tal o de não interferência estatal no funcionamento de associações (art. 5º, XVIII) e o de não serem elas compulsoriamente dissolvidas (art. 5º, XIX).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 98.

<sup>3</sup> MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 157.

No mesmo sentido, Alexandre de Moraes afirma que “as pessoas jurídicas são beneficiárias dos direitos e garantias individuais, pois reconhece-se às associações o direito à existência, o que de nada adiantaria se fosse possível excluí-las de todos os seus demais direitos”. Pouco adiante, na mesma obra, o autor também assevera que “os direitos enunciados e garantidos pela constituição são de brasileiros, pessoas físicas e jurídicas”.<sup>4</sup>

Outro não é o entendimento de Bernardo Gonçalves Fernandes, como se depreende de suas seguintes lições:

No mesmo sentido que o estrangeiro, as pessoas jurídicas, modernamente, são igualmente titulares de alguns direitos fundamentais. O STF reconhece, por exemplo, o direito à indenização por danos morais, o direito à imagem, o direito de propriedade. Assim, também não há impedimento para exercício de direitos fundamentais pelas pessoas jurídicas, podendo as mesmas pessoas jurídicas reclamar ofensas a seu direito de igualdade, de propriedade, de sigilo de correspondência etc. Há, inclusive, na Constituição de 1988, direitos específicos destas, como o de não interferência estatal no funcionamento de associações (art. 5º, XVIII) e o de não serem dissolvidas compulsoriamente (art. 5º, XIX).<sup>5</sup>

Logo, quando o direito à propriedade que atenda à sua função social é elencado como um direito fundamental, por exemplo, está-se a proteger não apenas as propriedades das pessoas naturais, mas também aquelas das pessoas jurídicas, inclusive dos entes despersonalizados, em que se incluem, por exemplo, os espólios, as massas falidas e, a depender do posicionamento adotado, os condomínios edilícios.

Corroborando tal conclusão, inclusive sem restringir as pessoas naturais e as pessoas jurídicas como titulares dos direitos fundamentais, fazendo expressa referência também aos entes despersonalizados, vejamos as seguintes lições de André de Carvalho Ramos:

A segunda polêmica referente aos destinatários da proteção está na possibilidade de pessoa jurídica de direito privado ser titular de direitos fundamentais. A resposta da jurisprudência é positiva, desde que o direito invocado tenha pertinência temática com a natureza da pessoa

<sup>4</sup> MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 34. ed. São Paulo: Atlas, 2018. p. 73.

<sup>5</sup> FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 348.

jurídica. Por exemplo, as pessoas jurídicas têm direito à imagem e a honra objetiva, acesso à justiça e até mesmo assistência jurídica gratuita. [...] São ainda destinatários da proteção de direitos humanos os entes despersonalizados, que podem invocar determinados direitos pertinentes com sua situação (por exemplo, acesso à justiça) como as sociedades de fato, condomínio, espólio, massa falida e o nascituro. Rothenburg menciona a discussão recente (e minoritária) sobre a titularidade de direitos fundamentais por outros seres vivos (fauna e flora), projetando a gramática dos direitos humanos para um paradigma biocêntrico ou ecocêntrico.<sup>6</sup>

De fato, se o objetivo dos direitos fundamentais é proteger tudo aquilo que é inerente à condição humana, e se levarmos em conta que a convivência humana em condomínios edifícios, seja no âmbito residencial, seja na esfera comercial ou profissional, é algo absolutamente comum e frequente na sociedade contemporânea, especialmente em grandes centros urbanos, não há por que excluir tais entes da proteção constitucional assegurada aos direitos fundamentais. Ao contrário, a sua inclusão no seu rol de titulares é de fundamental importância para os cidadãos em geral.

Assim, e tendo como mote o corte metodológico do presente estudo, pode-se afirmar que o condomínio edifício, ainda que considerado um ente despersonalizado, é também um titular, destinatário ou beneficiário dos denominados direitos fundamentais.

### **3 Os condomínios edifícios e a questão da personalidade jurídica**

Como já antecipamos, existe uma intensa divergência, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, acerca de serem ou não os condomínios edifícios dotados de personalidade jurídica.

Para uma melhor análise da questão, é de fundamental importância que se tenha em mente os conceitos e as naturezas jurídicas tanto do condomínio edifício quanto do que vem a ser exatamente a personalidade jurídica.

No que toca ao condomínio edifício, é relevante destacar, desde logo, que existem várias divergências acerca de tal instituto jurídico, desde a sua regência legal até a sua nomenclatura mais adequada.

<sup>6</sup> RAMOS, André de Carvalho. *Curso de direitos humanos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 663-665.

Sobre a legislação aplicável, há quem entenda, como Maria Helena Diniz,<sup>7</sup> que se aplicam concomitantemente tanto as regras da primeira parte da Lei nº 4.591/1964 (arts. 1º a 27), quanto a disciplina que o Código Civil de 2002 dedicou ao tema.

Do mesmo modo, assim pensa Carlos Roberto Gonçalves:

O Código Civil de 2002, apesar de expressa remissão à lei especial, que continua em vigor, contém dispositivos regradando os direitos e deveres dos condôminos, bem como a competência das assembleias e dos síndicos. Nesses assuntos, a referida Lei nº 4.591, de 1964, aplica-se apenas subsidiariamente.<sup>8</sup>

Todavia, prevalece na doutrina o entendimento de que o Código Civil de 2002 revogou tacitamente os arts. 1º a 27 da Lei nº 4.591/1964, pois a nova codificação privada brasileira consolidou todo o tratamento jurídico que antes era trazido pela lei especial de 1964. Logo, tendo o Código Civil de 2002 regulado inteiramente a matéria, é mesmo de se reconhecer a revogação tácita da primeira parte da Lei nº 4.591/1964, haja vista o disposto no art. 2º, §1º, da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro: “A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”. Nesse sentido: Flávio Tartuce,<sup>9</sup> Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques,<sup>10</sup> Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho,<sup>11</sup> Marco Aurélio Bezerra de Melo<sup>12</sup> e Sílvio de Salvo Venosa.<sup>13</sup>

De acordo com essa parcela majoritária da doutrina, a Lei nº 4.591/1964 subsistiria apenas quanto ao tratamento dado às incorporações imobiliárias, a partir do seu art. 28, ficando o condomínio edilício regido apenas pelo Código Civil de 2002, além, é claro, das respectivas convenções condominiais e regulamentos internos.

<sup>7</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 34. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 4. p. 266.

<sup>8</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Direito civil brasileiro. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5. p. 399.

<sup>9</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 397-398.

<sup>10</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio edilício*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 12.

<sup>11</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5. p. 304.

<sup>12</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. p. 231.

<sup>13</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. São Paulo: Atlas, 2010. p. 1.198.

Já no que se refere à nomenclatura mais adequada, Flávio Tartuce traz o seguinte panorama sobre a intensa divergência doutrinária que permeia o tema:

Sempre gerou divergência a utilização do termo designativo para a modalidade que ora se aborda. Como sinaliza Nelson Kojranski, Carlos Maximiliano preferia a expressão condomínio relativo ou moderníssimo; enquanto Hely Lopes Meirelles utilizava os termos condomínio por planos horizontais e condomínio horizontal. Aponta o saudoso advogado especializado no ramo imobiliário que, com a promulgação da Lei 4.591/1964, a controvérsia de nomenclatura foi mantida e até intensificada. Caio Mário da Silva Pereira preconizava o termo propriedade horizontal, eis que as propriedades estão uma sobre as outras. Postas horizontalmente. Já Nascimento Franco chamava a categoria de condomínio em edifícios (KOJRANSKI, Nelson. Condomínio., 2011, p. 2). Conforme relatam Jones Figueirêdo Alves e Mário Luiz Delgado, doutrinadores que participaram no processo de elaboração da atual lei geral civil, o termo condomínio edifício foi introduzido na legislação por Miguel Reale, por se tratar de uma expressão nova de incontestável origem latina, muito utilizada, por exemplo, pelos italianos (ALVES, Jones Figueirêdo; DELGADO, Mário Luiz. Códig., 2005, p. 660). Há quem critique o uso da expressão, caso de José Fernando Simão, uma vez que a palavra edifício, na nossa tradição civilística, tem relação com as ações edilícias, comuns nos casos de vícios redibitórios (arts. 441 a 445).<sup>14</sup>

A despeito de toda essa polêmica, não se pode negar que, além de ser o *nomen juris*, a expressão “condomínio edifício” é a mais adotada tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência para se referir ao instituto objeto do presente estudo, sendo essa a razão pela qual optamos por utilizá-la prioritariamente ao longo de todo este trabalho.

Quanto ao conceito de condomínio edifício, Cesar Calo Peghini afirma tratar-se de um “importante vínculo orgânico de propriedade comum, coletiva e propriedade individual. Necessariamente será formado por unidades autônomas e por partes comuns não suscetíveis de divisão, sob pena de extinção do condomínio”.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 397.

<sup>15</sup> PEGHINI, Cesar Calo. *Direito condominial*. Leme: Mizuno, 2021. p. 40.

Na mesma ordem de ideias, trazendo inclusive exemplos, Carlos Roberto Gonçalves assim discorre sobre o conceito de condomínio edilício:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1.331).<sup>16</sup>

Como se vê, não há muita margem para dúvidas acerca do conceito de condomínio edilício. Por outro lado, a natureza jurídica do instituto desperta intensos debates, girando todos eles em torno de tal ente ter ou não personalidade jurídica.

Neste ponto, parece-nos oportuno trazer à baila o que vem a ser personalidade jurídica, valendo-nos, para tanto, das seguintes lições de Anderson Schreiber:

Personalidade em sentido subjetivo é a aptidão genérica para ser titular de direitos e obrigações. Nessa acepção, tanto as pessoas naturais quanto as pessoas jurídicas são dotadas de personalidade. Podem figurar como partes de um contrato, podem ser devedores de tributos, podem ser proprietários de certo bem. Tanto a pessoa humana quanto a pessoa jurídica podem estabelecer relações jurídicas. Daí se afirmar que ambas têm personalidade ou que ambas são sujeitos de direito.<sup>17</sup>

Outro não é o entendimento de Maria Helena Diniz, senão vejamos:

Liga-se à pessoa a ideia de personalidade, que exprime a aptidão genérica para adquirir direitos e contrair obrigações. Deveras, sendo a pessoa natural (ser humano) ou jurídica (agrupamentos humanos) sujeito das relações jurídicas e a personalidade a possibilidade de ser sujeito, ou seja, uma aptidão a ele reconhecida, toda pessoa é dotada de personalidade.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Direito civil brasileiro. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5. p. 399.

<sup>17</sup> SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 98.

<sup>18</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. 37. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 1. p. 130.

Mas, afinal, teria ou não o condomínio edilício personalidade jurídica? Em outras palavras, teria o condomínio edilício essa aptidão genérica para adquirir direitos e contrair obrigações? Aí está uma questão que também desperta bastante divergência no meio jurídico, e muito por conta da dúvida acerca de o art. 44 do Código Civil trazer um rol taxativo ou exemplificativo.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, ao julgar um recurso em que se discutia a possibilidade de o condomínio edilício figurar como parte em um instrumento particular de compromisso de cessão de direitos, negou-lhe personalidade jurídica, asseverando:

não estando incluído entre as pessoas jurídicas de direito privado (CC, art. 44, I a III) e, portanto, não sendo sujeito de direito, o condomínio, que não é dotado de personalidade jurídica, não pode figurar como parte em compromisso de promessa de cessão de direitos (RT, 468:201).

No mesmo sentido, é este o posicionamento de Anderson Schreiber:

Registre-se que parte minoritária da doutrina compreende o condomínio como entidade personalizada, autônoma dos condôminos. A tese somente pode ser examinada de *lege ferenda*, já que nosso direito positivo é claro em manter a orientação tradicional segundo a qual o condomínio não consiste em pessoa jurídica diversa dos cotitulares do domínio.<sup>19</sup>

Também compartilhando do entendimento de que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica e, portanto, não pode ser considerado uma pessoa jurídica, sendo, na realidade, um ente despersonalizado ou despersonificado, temos, entre outros, os seguintes doutrinadores: Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho,<sup>20</sup> Carlos Roberto Gonçalves,<sup>21</sup> Luciano Figueiredo e Roberto Figueiredo,<sup>22</sup> João Batista Lopes<sup>23</sup> e Washington de Barros Monteiro.<sup>24</sup>

<sup>19</sup> SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 796.

<sup>20</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5. p. 305.

<sup>21</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Direito civil brasileiro. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5. p. 400-401.

<sup>22</sup> FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. *Manual de direito civil*. 2. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2021. Volume único. p. 1.261.

<sup>23</sup> LOPES, João Batista. *Condomínio*. 10. ed. São Paulo: RT, 2008. p. 60-61.

<sup>24</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3. p. 2.224.

Mas não podemos desprezar que há uma considerável parcela da doutrina contemporânea que reconhece sim personalidade jurídica aos condomínios edilícios, a exemplo de Flávio Tartuce, que assim discorre sobre a polêmica:

Há tempos fui convencido da tese da personalidade jurídica do condomínio edilício por um de seus principais expoentes, o Professor Frederico Henrique Viegas de Lima, por ocasião do *II Congresso de Direito Civil Torquato Castro*, realizado em Recife entre os dias 26 e 29 de setembro de 2007. Ressalte-se que esse jurista defendeu tese de pós-doutorado na Universidade de Genève (Suíça), tratando especificamente do assunto, estudo publicado no Brasil no segundo semestre do ano de 2010 (LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio..*, 2010). Como amparo primaz dessa premissa, basta concluir que o rol das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44 do CC/2002, é exemplificativo (*numerus apertus*), conforme ensina o próprio Viegas em sua tese. Nesse último sentido é o Enunciado n. 144 do CJF/STJ, da *III Jornada de Direito Civil (2004)*, *in verbis*: “a relação das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil, não é exaustiva”.<sup>25</sup>

No mesmo sentido, defendendo inclusive a existência de uma *affectio societatis* similar à fundação nos condomínios edilícios e chamando a atenção para o fato de que estes últimos não apenas têm capacidade para estar em juízo, mas frequentemente celebram diversos negócios jurídicos, temos também as seguintes lições de Maria Helena Diniz:

Tem, portanto, o condomínio em edifício de apartamentos personalidade jurídica; uma vez que só as pessoas físicas ou jurídicas é que podem praticar atos de aquisição (RT, 467:202, 453:216), não há por que equipará-lo à massa falida, ao espólio ou à herança jacente ou vacante, que não são pessoas jurídicas, embora o Código de Processo Civil lhes dê legitimidade *ad causam*. No condomínio há uma *affectio societatis* similar à fundação, expressa no documento constitutivo, na incorporação ou na convenção inicial, além de existência permanente; daí ser uma nova figura de pessoa jurídica, com irrecusável aptidão à titularidade de direitos, deveres e pretensões. O condomínio pode adquirir imóveis, materiais, mercadorias para construção, conservação e administração do edifício em seu nome; emitir e aceitar títulos de crédito atinentes a essas operações; contratar

<sup>25</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 402.

serviços; desempregar operários; manter e movimentar contas bancárias; agir e ser acionado em juízo no que diz respeito às coisas comuns do edifício; reparar danos oriundos de atos ilícitos praticados por seus órgãos, prepostos ou empregados. É uma pessoa jurídica que, em todos os seus atos, deve respeitar o “princípio da especialidade”, restringindo-se a regular a sua vida, não podendo desviar-se dessa finalidade, dedicando-se, p. ex., a atividades empresariais.<sup>26</sup>

De fato, ao contrário da massa falida e do espólio, entes despersonalizados que surgem destinados a serem extintos, haja vista que possuem existência eminentemente transitória, o condomínio edifício tem uma existência perene, nascendo, com a instituição da convenção condominial, para acompanhar o respectivo empreendimento imobiliário ao longo de toda a sua existência, que pode durar décadas e até mesmo séculos.

Outro doutrinador que defende a posição de que os condomínios edifícios possuem personalidade jurídica é Marco Aurélio Bezerra de Melo, que assim discorre sobre o tema:

Há posicionamento bastante firme no tocante à afirmação de personalidade jurídica do condomínio edifício, ou seja, de que este seria uma pessoa jurídica, ainda que não se chegue ao ponto de equipará-lo a uma verdadeira sociedade de pessoas por faltar *affectio societatis*. Sobre o controvertido tema, podemos realmente observar que o condomínio edifício, a despeito de a personalidade jurídica ser um atributo conferido pela lei, realiza atos jurídicos próprios da pessoa como compra e venda, prestação de serviços, contrato de trabalho, adquirindo, portanto, direitos e deveres na ordem jurídica em nome próprio, como se recebesse do mundo fático personalidade jurídica. Além disso, releve-se que o art. 63. §3º, da Lei n. 4.591/1964, ao arrolar o inadimplemento do condômino na incorporação imobiliária como infração contratual, prevê a possibilidade de o condomínio edifício adquirir a unidade autônoma do condômino inadimplente.<sup>27</sup>

Fortes nessa posição que parece ser uma tendência do direito civil contemporâneo, as Jornadas de Direito Civil, promovidas pelo Conselho da Justiça Federal, órgão do Superior Tribunal de Justiça, já aprovaram ao menos três enunciados

<sup>26</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. 37. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 1. p. 358.

<sup>27</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Comentários doutrinários ao art. 1.331 do Código Civil. In: SCHREIBER, Anderson et al. *Código Civil comentado – Doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 942-943.

doutrinários que acabam por corroborar a tese de que se deve reconhecer personalidade jurídica aos condomínios edilícios, senão vejamos:

- Enunciado nº 90, da I Jornada de Direito Civil do CJF/STJ (2002): “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”.
- Enunciado nº 144, da III Jornada de Direito Civil do CJF/STJ (2004): “A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”.
- Enunciado nº 246, da III Jornada de Direito Civil do CJF/STJ (2004): “Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’. Prevalece o texto: ‘Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício’”.

Seja como for, dotados ou não de personalidade jurídica, o fato é que os condomínios edilícios são entes extremamente comuns e de grande relevância social, cumprindo o importante papel de suprir prementes necessidades das pessoas humanas, razão pela qual, conforme vimos no capítulo anterior, também são titulares, destinatários ou beneficiários dos direitos fundamentais.

## 4 Os tipos de honra e a indenização por sua violação

Na abertura deste capítulo, parece-nos salutar, antes de qualquer coisa, perquirirmos acerca de ser ou não a defesa da honra um direito fundamental.

Não temos dúvida em afirmar categoricamente que sim, haja vista o disposto no inc. X do art. 5º da Constituição Federal de 1988, *in verbis*: “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”.

A partir de tal premissa, cumpre-nos esclarecer o que exatamente vem a ser a honra, se existiriam modalidades diversas de tal direito e, em caso afirmativo, quais seriam elas e suas respectivas características.

Acerca do que vem a ser a honra, valhamo-nos dos ensinamentos de Bernardo Gonçalves Fernandes: “O direito à honra está ligado ao valor moral do sujeito, bem como à consideração social, seu nome, fama, refletindo, assim, a própria dignidade de pessoal através dos outros”.<sup>28</sup>

A partir de tal conceito, já é possível identificar que da honra decorrem ao menos dois aspectos, um de âmbito interno, pessoal, e outro de âmbito externo, social.

<sup>28</sup> FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017. p. 486.

## Sobre as espécies de honra, vejamos as lições de Walber de Moura Agra:

A honra pode ser dividida em subjetiva e objetiva. Honra objetiva é o conceito que o cidadão ostenta na sociedade, resvalando o prestígio moral que as pessoas gozam no seio social e o seu bom nome; honra subjetiva é aquele conceito que fazemos de nós mesmos, podendo ser denominada autoestima. Caso um cidadão venha a ser importunado em sua intimidade, vida privada ou honra – caso de artistas que têm sua vida devassada por jornais e revistas sensacionalistas –, sem que tenha dado permissão para os mencionados veículos de comunicação, pode ele intentar uma ação indenizatória, tanto por danos morais quanto materiais, se houver.<sup>29</sup>

Registre-se, por oportuno, que a proteção à honra se configura, a um só tempo, como um direito humano (protegido pelas normas de direito internacional), um direito fundamental (protegido pela ordem constitucional nacional) e também um direito da personalidade (protegido pela legislação infraconstitucional que rege o direito privado, notadamente pelo Código Civil de 2002).

Ao tratar dos direitos da personalidade, da honra e da sua proteção não apenas em relação às pessoas humanas, mas também às pessoas jurídicas, Flávio Tartuce leciona:

Não são somente as pessoas naturais – expressão mais adequada do que pessoas físicas – possuem direitos da personalidade. A pessoa jurídica possui bens patrimoniais corpóreos e incorpóreos, além de bens extrapatrimoniais. E são justamente esses bens extrapatrimoniais os direitos da personalidade da pessoa jurídica. Essa visão baseia-se no fato de que, para a ciência do direito, a noção de pessoa é, sobretudo, uma noção jurídica e não filosófica ou biológica. Ademais, o art. 52 do CC/2002 dispõe que “aplica-se às pessoas jurídicas, no que couber, a proteção dos direitos da personalidade”, confirmando o entendimento consubstanciado anteriormente na Súmula n. 227 do Superior Tribunal de Justiça pelo qual a pessoa jurídica pode sofrer dano moral. Por razões óbvias, esse dano moral somente pode atingir a honra objetiva da pessoa jurídica, a sua reputação. Não há que se falar em lesão à honra subjetiva, pois a pessoa jurídica não tem sentimentos. Conforme se extrai do intelecto de Adriano De Cupis, “A tutela da honra também existe para as

<sup>29</sup> AGRA, Walber de Moura. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018. p. 231-232.

pessoas jurídicas. Embora não possam ter o “sentimento” da própria dignidade, esta pode sempre refletir-se na consideração dos outros. O bem da honra configura-se, portanto, também relativamente a elas” (DE CUPIS, Adriano. *Os direitos da personalidade...*, 1961, p. 111). Apesar do entendimento sumulado de que a pessoa jurídica pode sofrer dano moral, Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes entendem ser melhor utilizar a expressão danos institucionais, “conceituados como aqueles que, diferentemente dos danos patrimoniais ou morais, atingem a pessoa jurídica em sua credibilidade ou reputação” (Código Civil interpretado..., 2004, v. I, p. 135). Por isso é que na IV Jornada de Direito Civil foi aprovado o Enunciado n. 268 quanto ao art. 52 do CC, estabelecendo que “Os direitos da personalidade são direitos inerentes e essenciais à pessoa humana, decorrentes de sua dignidade, não sendo as pessoas jurídicas titulares de tais direitos”. O enunciado doutrinário aprovado acaba contrariando o entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça, pelo qual, expressamente, a pessoa jurídica pode sofrer dano moral. O teor da súmula, e não do enunciado do Conselho da Justiça federal, é que deve ser considerado como majoritário pela comunidade jurídica nacional.<sup>30</sup>

Como se vê, é indiscutível que as pessoas jurídicas possuem honra subjetiva, assim entendida como a reputação de que desfrutam no meio social, junto a clientes, fornecedores, colaboradores etc.

Na mesma ordem de ideias, ainda que abstraíamos a discussão acerca de serem ou não os condomínios edilícios dotados de personalidade jurídica, não há como negar, como vimos exaustivamente acima, que tais entes, personalizados ou não, participam, em nome próprio, de inúmeros negócios jurídicos, a exemplo da aquisição de produtos de limpeza, equipamentos de uso comum, como elevadores, geradores, câmeras de vigilância, lâmpadas etc., contratam e demitem empregados, recolhem tributos, contratam prestadores de serviços etc.

Portanto, não há como negar que os condomínios edilícios possuem uma reputação no meio social, mormente entre os fornecedores de produtos e serviços essenciais à atividade condominial. Trata-se da já analisada honra objetiva. Não é difícil imaginar que, se um condomínio edilício sofrer um protesto injusto de um título de crédito, passará a encontrar dificuldades para adquirir produtos e serviços, pois é uma praxe do mercado fazer análise de crédito antes do fornecimento.

<sup>30</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito civil: lei de introdução e parte geral*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 1. p. 190-191.

Logo, tal protesto indevido configurará inequívoca lesão à honra objetiva do condomínio edifício. E, havendo violação a tal direito, é de rigor a indenização por danos morais, sem prejuízo de eventuais danos patrimoniais, caso tenham sido verificados e comprovados pela vítima do ilícito civil.

Aliás, num caso como esse, de protesto indevido, o dano moral é presumido, não dependendo da produção da respectiva prova. Nesse sentido, Flávio Tartuce afirma:

em alguns casos, o dano moral da pessoa jurídica é presumido ou *in re ipsa*, como naqueles em que está presente o abalo de crédito, em decorrência do protesto indevido de título de crédito ou de inscrição do nome da empresa no cadastro de inadimplentes.<sup>31</sup>

Não se ignora recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, que deixou de reconhecer danos morais supostamente sofridos por um condomínio, justamente em razão do entendimento de que este seria um ente despersonalizado e, nesta condição, não dotado de honra objetiva. Vejamos a ementa do referido acórdão, proferido sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. 1. O propósito recursal consiste em determinar a possibilidade jurídica do pedido de reparação de danos morais formulado por condomínio, antes a publicação de conteúdo potencialmente lesivo em redes sociais por moradores temporários. 2. No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a “*affectio societatis*”, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum. 3. Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva. Precedente. 4. Agravo interno não provido.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de responsabilidade civil*. São Paulo: Método, 2018. Volume único. p. 440.

<sup>32</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.837.212/RJ. Terceira Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgamento: 31 ago. 2020. *DJe*, 3 set. 2020.

Não nos parece que esse modo de encarar a questão por parte do Tribunal da Cidadania seja o mais adequado e alinhado à realidade social. Quem faz compras para o condomínio, por exemplo, não são os condôminos em conjunto, um condômino isoladamente ou mesmo o síndico. Quem adquire insumos, produtos e serviços essenciais à atividade condominial é o próprio condomínio edilício, em nome próprio. É em nome deste e com o respectivo CNPJ que são emitidas as notas fiscais de todos esses fornecimentos. Havendo um protesto ou negativação em nome do condomínio, é este que terá a sua reputação abalada, é para ele que créditos serão negados, será ele que enfrentará enormes dificuldades para contratar a aquisição de produtos e serviços fundamentais para o seu normal funcionamento. Nenhum fornecedor, ao analisar o crédito de um condomínio que pretenda adquirir produtos ou serviços, fará a análise de todos os condôminos que integram o empreendimento.

Portanto, a despeito de prolatado em 2014, muito mais acertado e atento à realidade social está o seguinte julgado do mesmo Superior Tribunal de Justiça, conduzido sob a relatoria da Ministra Assusete Magalhães:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. CORTE NO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. APU-RAÇÃO UNILATERAL DE FRAUDE NO MEDIDOR. ILEGALIDADE. CONDOMÍNIO. EQUIPARAÇÃO À PESSOA JURÍDICA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE PROVA DE OFENSA À HONRA OBJETIVA. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. I. É ilegítima a suspensão do fornecimento de energia elétrica, quando o débito decorrer de suposta fraude no medidor de consumo de energia, apurada unilateralmente pela concessionária. Precedentes do STJ. II. Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, in verbis: “A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”. III. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a pessoa jurídica pode sofrer dano moral - no caso, o Condomínio -, desde que demonstrada ofensa à sua honra objetiva. IV. O Tribunal a quo concluiu, em face das premissas fáticas firmadas pelo acórdão de origem, que não houve ofensa à honra objetiva do agravante, ou seja, à sua imagem, conceito e boa fama, de modo que a revisão de tal entendimento demandaria, inequivocamente, incursão na seara fático-probatória dos autos, inviável, na via eleita, a teor do enunciado sumular 7/STJ. V. Consoante a jurisprudência do

STJ, “o mero corte no fornecimento de energia elétrica não é, a princípio, motivo para condenação da empresa concessionária em danos morais, exigindo-se, para tanto, demonstração do comprometimento da reputação da empresa. No caso, a partir das premissas firmadas na origem, não há fato ou prova que demonstre ter a empresa autora sofrido qualquer dano em sua honra objetiva, vale dizer, na sua imagem, conceito e boa fama. O acórdão recorrido firmou a indenização por danos morais com base, exclusivamente, no fato de que houve interrupção no fornecimento do serviço prestado devido à suposta fraude no medidor, que não veio a se confirmar em juízo. Com base nesse arcabouço probatório, não é possível condenar a concessionária em danos morais, sob pena de presumi-lo a cada corte injustificado de energia elétrica, com ilegítima inversão do ônus probatório” (STJ, REsp 1.298.689/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJe de 15/04/2013). VI. Agravo Regimental desprovido.<sup>33</sup>

Como se vê, neste último acórdão, também do Tribunal da Cidadania, a despeito de não ter restado configurado o dano moral no caso concreto submetido a julgamento, a sua possibilidade em tese foi explicitamente admitida, tanto que constou do item II da ementa que: “Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais”.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em recentíssima decisão, reconheceu danos morais sofridos por um condomínio que sofreu uma negativação indevida promovida por uma concessionária de serviços públicos de fornecimento de gás. Eis a ementa do acórdão relatado pelo Desembargador Andrade Neto:

CONDOMÍNIO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE CUMULADA COM DANOS MORAIS DÍVIDA REPUTADA PRESCRITA - INSCRIÇÃO INDEVIDA EM ÓRGÃO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO ABALO DE CRÉDITO RECONHECIDO - INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$10.000,00 RECURSO QUE NÃO COMBATE ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE ESTABELECIDO NO ART. 1.010, II, DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 189.780/SP. Segunda Turma. Rel. Min. Assusete Magalhães. Julgamento: 09 set. 2014. *DJe*, 16 set. 2014.

<sup>34</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO (TJSP). Apelação Cível nº 1027293-13.2019.8.26.0114. 30ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Andrade Neto. Julgamento: 09 dez. 2020. *DJe*, 10 dez. 2020.

Apenas para citar mais um julgado em igual sentido oriundo do mesmo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vejamos a seguinte ementa, relativa a acórdão relatado pelo Desembargador J. B. Franco de Godoi: “RESPONSABILIDADE CIVIL Dano moral Condomínio edifício Negativação e protesto indevidos - Equiparação à pessoa jurídica Súmula 227 do E.STJ Indenização fixada em R\$10.000,00 (dez mil reais) Recurso provido”.<sup>35</sup>

No mesmo sentido, vejamos o seguinte julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, sob a relatoria do Desembargador Wilson Augusto do Nascimento: “APELAÇÃO CÍVEL – DANOS MORAIS – PROTESTO INDEVIDO – ABALO DE CRÉDITO – CONDOMÍNIO – POSSIBILIDADE – INDENIZAÇÃO DEVIDA – DECISUM REFORMADO”.<sup>36</sup>

Nesta mesma linha de entendimento, também já reconheceu o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em acórdão relatado pelo Desembargador Martinho Campos:

Dano moral. Protesto indevido de duplicata. Negligência comprovada do Banco. Do protesto decorre necessariamente o dano. Não é excessivo o arbitramento da indenização em R\$4.000,00. Condomínio, o devedor do título pode ser o sujeito passivo do dano moral, assim como as pessoas jurídicas. Legitimidade ativa do síndico cujo CPF consta da duplicata.<sup>37</sup>

Ressalte-se, por oportuno, que, de acordo com o que se extrai da leitura da íntegra do acórdão, neste último caso a duplicata indevida foi sacada contra o condomínio e o respectivo aceite foi dado pelo síndico, acabando ambos sendo protestados, com o reconhecimento não apenas da legitimidade *ad causam* ativa de ambos, mas também do direito material dos dois de serem indenizados pelos respectivos danos morais, evidentemente decorrentes da lesão à honra objetiva de ambos.

Como se vê, o tema é controvertido tanto na doutrina quanto na jurisprudência, havendo entendimentos e decisões em sentidos opostos, inclusive no

<sup>35</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO (TJSP). Apelação Cível nº 1008363-46.2016.8.26.0309. 23ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. J. B. Franco de Godoi. Julgamento: 27 out. 2017. *DJe*, 27 out. 2017.

<sup>36</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA (TJSC). Apelação Cível nº 1998.008626-4. Primeira Câmara de Direito Civil. Rel. Des. Wilson Augusto do Nascimento. Julgamento: 09 out. 2001. *DOE*, 12 nov. 2001.

<sup>37</sup> TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (TJRJ). Apelação Cível nº 0007626-76.1997.8.19.0000. 1ª Câmara Cível. Rel. Des. Martinho Campos. Julgamento: 01 jul. 1997. *DOE*, 10 nov. 1997.

Superior Tribunal de Justiça, em que a questão merece pacificação pela Segunda Seção, que detém a competência jurisdicional para o julgamento das matérias de direito privado.

Muito se discute sobre serem ou não os condomínios edilícios dotados de personalidade jurídica, como se a isto se resumisse a conclusão de possuírem ou não uma reputação no meio social e de terem ou não direito a uma justa reparação na hipótese de lesão ao crédito que possuem junto àqueles com quem celebram negócios jurídicos.

O que se percebe, no entanto, é que a realidade social suplanta todas essas discussões, sendo inegável a relevância social dos condomínios edilícios, o crescimento exponencial de sua existência, especialmente nos grandes centros urbanos, não fazendo sentido deixar à margem do direito a reputação que esses entes possuem e devem possuir para celebrar, em nome próprio, negócios jurídicos com fornecedores de produtos e serviços essenciais ao seu funcionamento, que, em última análise, beneficiam as pessoas humanas que exercem, nesses empreendimentos, alguns dos mais importantes direitos fundamentais: o da moradia e o do trabalho.

## 5 Considerações finais

Vimos que muito se discute na doutrina e na jurisprudência se os condomínios edilícios seriam ou não dotados de personalidade jurídica.

Verificamos também que essa discussão parece figurar como uma espécie de premissa para que tais entes sejam ou não detentores de uma reputação no seio da sociedade.

Pudemos observar que os condomínios edilícios celebram, em nome próprio, inúmeros negócios jurídicos que são essenciais para o seu funcionamento, beneficiando todos os condôminos e, em última análise, as pessoas humanas que residem ou trabalham nesses empreendimentos imobiliários.

Para que esses negócios jurídicos possam ser celebrados, é de fundamental importância que os condomínios edilícios gozem de boa reputação no mercado, ou seja, possuam crédito junto aos fornecedores dos produtos e serviços essenciais para a atividade condominial.

Se há essa reputação, não se pode negar proteção contra a sua violação, mormente sob o raso argumento de ser ou não taxativo determinado rol normativo de uma importantíssima lei, o Código Civil, mas que está hierarquicamente abaixo da Carta Magna, que, como vimos, assegura às pessoas naturais, às pessoas jurídicas e aos entes despersonalizados, entre outros, o direito fundamental à inviolabilidade da honra.

Vimos também que há duas espécies de honra, uma subjetiva, exclusiva das pessoas naturais, e outra objetiva, titularizada não apenas pelas pessoas naturais, mas também pelas pessoas jurídicas e entes assemelhados.

Ora, sabemos que a sociedade contemporânea tem como uma de suas principais características uma dinâmica que se intensifica exponencialmente, não sendo possível ao legislador acompanhar o mesmo ritmo.

Cabe, portanto, ao intérprete das normas, especialmente aos julgadores, a nobre e difícil missão de aplicar o direito ao caso concreto, valorando adequadamente o fato diante do ordenamento jurídico, que deve ser tido como um sistema harmônico e funcional.

Afinal, o direito deve servir à sociedade e não o contrário. Não é justo nem razoável que a sociedade tenha de se adequar a um positivismo formal e engessado, que não condiga com a realidade contemporânea.

Portanto, sendo uma inegável realidade social o fato de que os condomínios edifícios celebram, em nome próprio, diversos negócios jurídicos, podendo, portanto, sofrer abalo de crédito, não faz o mínimo sentido negar-lhe a existência e a defesa de sua honra objetiva, a pretexto de o ente não estar elencado num rol normativo que, supostamente, seria taxativo.

Com efeito, vimos que a defesa da honra, acima de um direito da personalidade, é um direito fundamental, tendo como titulares as pessoas naturais, as pessoas jurídicas e até mesmo os entes despersonalizados, de tal modo que se exige a responsabilização civil, especialmente a indenização por danos morais, de todos aqueles que atentarem contra a reputação ou honra objetiva dos condomínios edifícios, sejam estes dotados ou não de personalidade jurídica.

## Referências

- AGRA, Walber de Moura. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.
- CASTILHO, Ricardo. *Direitos humanos*. 6. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil*. 37. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 1.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 34. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 4.
- FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de direito constitucional*. 9. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.
- FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. *Manual de direito civil*. 2. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2021. Volume único.

- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Direito civil brasileiro. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. v. 5.
- LOPES, João Batista. *Condomínio*. 10. ed. São Paulo: RT, 2008.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio edilício*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Comentários doutrinários ao art. 1.331 do Código Civil. In: SCHREIBER, Anderson *et al.* *Código Civil comentado – Doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.
- MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3.
- MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 34. ed. São Paulo: Atlas, 2018.
- PEGHINI, Cesar Calo. *Direito condominial*. Leme: Mizuno, 2021.
- RAMOS, André de Carvalho. *Curso de direitos humanos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
- SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.837.212/RJ. Terceira Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgamento: 31 ago. 2020. *DJe*, 3 set. 2020.
- SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 189.780/SP. Segunda Turma. Rel. Min. Assusete Magalhães. Julgamento: 09 set. 2014. *DJe*, 16 set. 2014.
- TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das coisas*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4.
- TARTUCE, Flávio. *Direito civil: lei de introdução e parte geral*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 1.
- TARTUCE, Flávio. *Manual de responsabilidade civil*. São Paulo: Método, 2018. Volume único.
- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA (TJSC). Apelação Cível nº 1998.008626-4. Primeira Câmara de Direito Civil. Rel. Des. Wilson Augusto do Nascimento. Julgamento: 09 out. 2001. *DOE*, 12 nov. 2001.
- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO (TJSP). Apelação Cível nº 1027293-13.2019.8.26.0114. 30ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Andrade Neto. Julgamento: 09 dez. 2020. *DJe*, 10 dez. 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO (TJSP). Apelação Cível nº 1008363-46.2016.8.26.0309. 23ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. J. B. Franco de Godoi. Julgamento: 27 out. 2017. *DJe*, 27 out. 2017.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (TJRJ). Apelação Cível nº 0007626-76.1997.8.19.0000. 1ª Câmara Cível. Rel. Des. Martinho Campos. Julgamento: 01 jul. 1997. *DOE*, 10 nov. 1997.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. São Paulo: Atlas, 2010.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

PEGHINI, Cesar Calo; BRAGA, Thiago Melim; LEAL, Renato Mello. O dano moral indenizável dos condomínios edilícios: uma análise sob a perspectiva constitucional. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 4, p. 39-62, out./dez. 2023. DOI: 10.33242/rbdc.2023.04.003.

---

Recebido em: 07.04.2022

Aprovado em: 12.07.2022