



Órgão : 1ª CÂMARA CÍVEL
Classe : EMBARGOS INFRINGENTES
N. Processo : 20110610027513EIC
(0002732-81.2011.8.07.0006)
Embargante(s) : PATRÍCIA RAMOS DE ARAUJO, ABDÁLIO DE
SANTANA RIBEIRO
Embargado(s) : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEACH TOWER
RESIDENCE, MARÍTIMA SEGUROS SA
Relator : Desembargador FLAVIO ROSTIROLA
Revisora : Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA
Acórdão N. : 948687

EMENTA

CIVIL E PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. REPARAÇÃO INTEGRAL DO DANO. CACOS DE VIDROS E PEDAÇOS DE FERRO. QUEDA DE UNIDADE HABITACIONAL. LESÕES CORPORAIS EM TERCEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. MORADOR DE VERANEIO. OCUPAÇÃO ESPORÁDICA. DEVER DE ZELAR DO CONDOMÍNIO.

1. O artigo 938 do Código Civil assim determina que aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido. Trata-se de preceito de responsabilidade objetiva, lastreada na Teoria do Risco, e assentada no dever de segurança, que deve respaldar a guarda do que garante a habitação.

2. Em homenagem à reparação integral do dano, viável mitigar a regra da não responsabilização do condomínio diante da identificação da unidade autônoma de onde partiram os objetos que lesionaram as vítimas.

3. Pode o condomínio ocupar o polo passivo da demanda,

rechaçando-se preliminar de ilegitimidade passiva, mesmo com a indicação da unidade condominial de onde partiram os cacos de vidro e os pedaços de ferro que atingiram as vítimas, seja porque há a possibilidade de o condomínio responder diretamente perante a vítima, e os demais condôminos, posteriormente, excluírem suas responsabilidades perante o próprio condomínio; seja porque caberia ao condomínio zelar pela segurança da fachada da unidade de onde partiram os objetos que atingiram os autores, diante da ocupação esporádica do morador que nela habita em época de veraneio.

4.Deu-se provimento aos embargos infringentes.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da **1ª CÂMARA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **FLAVIO ROSTIROLA** - Relator, **NÍDIA CORRÊA LIMA** - Revisora, **SIMONE LUCINDO** - 1º Vogal, **ALFEU MACHADO** - 2º Vogal, **SEBASTIÃO COELHO** - 3º Vogal, **GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA** - 4º Vogal, **MARIA DE LOURDES ABREU** - 5º Vogal, **SILVA LEMOS** - 6º Vogal, **ANA CANTARINO** - 7º Vogal, **ROMULO DE ARAUJO MENDES** - 8º Vogal, **MARIA IVATÔNIA** - 9º Vogal, **ALVARO CIARLINI** - 10º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **TEÓFILO CAETANO**, em proferir a seguinte decisão: **CONHECIDOS. PROVIDOS. DECISÃO UNÂNIME**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasilia(DF), 13 de Junho de 2016.

Documento Assinado Eletronicamente

FLAVIO ROSTIROLA

Relator

RELATÓRIO

Embargante: PATRÍCIA RAMOS DE ARAÚJO E ABDÁLIO DE SANTANA

Embargados: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEACH TOWER RESIDENCE e YASUDA MARÍTIMA SEGUROS S/A

Cuida-se, originalmente, de **ação de reparação por danos morais**, proposta por PATRÍCIA RAMOS DE ARAÚJO e ABDÁLIO DE SANTANA RIBEIRO em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEACH TOWER. Alegaram que haveriam experimentado danos morais decorrentes da queda, sobre seus corpos, de vidros e pedaços de ferro advindos do quinto andar do Condomínio-Demandado. Pediram R\$30.000,00 (trinta mil reais), para cada Autor, como verba indenizatória (fl.18).

Denunciada a lide à Seguradora, essa integrou o feito por meio da r. decisão de fl.162.

Após a instrução do feito, sobreveio a r. **sentença** de fls.621/626, na qual o **pedido foi julgado procedente**, determinando a douta sentenciante que os Requeridos pagassem a cada um dos Requerentes R\$5.000,00 (cinco mil reais), a título de danos morais (fl.625).

Em apreciação ao recurso de apelação interposto pelo Condomínio-Réu, **a egrégia Segunda Turma Cível, por maioria, acolheu a preliminar de ilegitimidade do Condomínio**, extinguindo o processo sem exame do mérito.

Tanto **a augusta Relatora quanto o ilustre Vogal** entenderam pela **ilegitimidade do Condomínio**, sob o fundamento de que haveria sido identificada a unidade habitacional de onde teriam caído os objetos que feriram os Autores.

Vencido o ilustre Revisor, este espelhou entendimento minoritário, no sentido de rejeitar a preliminar de ilegitimidade do Condomínio. Ressaltou que a doutrina consagraria não se poder impor à vítima o pesado ônus de indicar de que unidade condominial o objeto arremessado teria advindo. Salientou, ainda, que os autos levariam a crer que a unidade habitacional encontrasse-se desabitada, de modo que caberia ao Condomínio-Requerido vigiar a fachada daquela, *“porque (...) era apossada apenas em ocasiões esporádicas, sendo certo que, quando do fato, estava totalmente desocupada.”* (fl.688).

Diante do resultado do julgamento, opuseram os Autores os

Embargos Infringentes em análise (fls.712/725), com o escopo de reformar o venerando acórdão, a fim de que prevaleça o ilustre voto vencido, considerando o Condomínio parte legítima.

Os Requeridos apresentaram **contrarrazões** às fls.746/751 e fls.753/758.

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador FLAVIO ROSTIROLA - Relator

Preenchidos os pressupostos recursais, conheço dos Embargos Infringentes.

A egrégia Segunda Turma Cível, por maioria, acolheu a preliminar de ilegitimidade do Condomínio, extinguindo o processo sem exame do mérito. Tanto a augusta Relatora quanto o ilustre Vogal entenderam pela ilegitimidade do Condomínio, sob o fundamento de que haveria sido identificada a unidade habitacional de onde teriam caído os objetos que feriram os Autores.

Vencido o ilustre Revisor, este espelhou entendimento minoritário, no sentido de rejeitar a preliminar de ilegitimidade do Condomínio. Ressaltou que a doutrina consagraria não se poder impor à vítima o pesado ônus de indicar de que unidade condominial o objeto arremessado teria advindo. Salientou, ainda, que os autos levariam a crer que a unidade habitacional encontraria-se desabitada, de modo que caberia ao Condomínio-Requerido vigiar a fachada daquela, *"porque (...) era apossada apenas em ocasiões esporádicas, sendo certo que, quando do fato, estava totalmente desocupada."* (fl.688).

O cerne dos presentes Embargos Infringentes consiste em perquirir se o Condomínio seria legítimo para responder aos efeitos da r. sentença, mediante a qual se julgou pedido de indenização por danos morais, com assento no artigo 938 do Código Civil.

A situação fática que permeia a lide foi a seguinte: em 09 de janeiro de 2011, em Itapema, Santa Catarina, os Autores encaminhavam-se à praia, quando foram atingidos por cacos de vidros e vigas de ferro, que caíram do prédio do Condomínio, ora Embargado. Em decorrência desse acontecimento, sofreram lesões corporais na cabeça (Autor) e na perna (Autora) - fls. 37 e 42.

O artigo 938 do Código Civil assim determina:

"Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido"

Trata-se de preceito de responsabilidade objetiva, lastreada na Teoria do Risco, e assentada no dever de segurança, que deve respaldar a guarda do que garante a habitação.

Tradicionalmente, a jurisprudência e a doutrina pátria entendem que, se for identificado o morador da unidade habitacional do prédio, somente esse deveria responder pela indenização. Não responderia, portanto, o Condomínio nesses casos, restando responsável, no entanto, na hipótese de não se conseguir identificar o causador do dano, ou seja, não se indicar precisamente de onde teria partido o objeto arremessado.

A propósito, eis aresto do Superior Tribunal de Justiça, ainda sob à luz do Código Civil de 1916:

"()RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETOS LANÇADOS DA JANELA DE EDIFÍCIOS. A REPARAÇÃO DOS DANOS É RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva, impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados a terceiros. Inteligência do art. 1.529, do Código Civil Brasileiro. Recurso não conhecido. (REsp 64.682/RJ, Rel. Ministro BUENO DE SOUZA, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/1998, DJ 29/03/1999, p. 180)

Há, porém, respeitada corrente doutrinária que mitiga esse aspecto da identificação da unidade habitacional associada a não responsabilização do condomínio. Para tal ala, em homenagem à reparação integral do dano, **não se poderia impor à vítima o pesado ônus de indicar de qual unidade autônoma caiu ou de onde foi arremessado determinado objeto que a lesionou. Posteriormente, os condôminos demonstrariam perante o condomínio que o objeto não teria partido de suas unidades habitacionais, mas o condomínio repararia o dano diretamente perante a vítima.**

Nesse sentido, elucidam Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza

e Maria Celina Bodin de Moraes:

*"Por razão de coerência, deve-se aceitar que determinado condômino possa excluir a sua responsabilidade, demonstrando a impossibilidade de a coisa ter caído de sua unidade autônoma por variadas razões, como estar o apartamento vazio e fechado à época do ano. Vale dizer: **em homenagem ao princípio da reparação integral do dano, não se impõe à vítima o pesado ônus de indicar de que unidade autônoma caiu ou foi arremessado o objeto, mas, por outro lado, reconhece-se a cada condômino o direito de provar que de sua unidade não proveio o prejuízo.** De qualquer forma, aparentemente consolidada está a tese que entende ser esta uma questão interna, a ser resolvida no âmbito do condomínio: cada condômino pode provar sua exclusão, mas, perante a vítima, o condomínio responde." (in Código Civil interpretado, Volume II, 2ª edição, Renovar, p.850/851).*

Pedindo a mais respeitosa vênua aos que entendem de modo distinto, compartilho de tal convicção e, ainda, das louváveis ponderações lançadas pelo nobre Revisor, Desembargador J.J. Costa Carvalho, cujo voto restou vencido.

Sua Excelência salienta, inclusive, que a unidade de onde caíram os cacos de vidro e os pedaços de ferro encontrava-se desocupada, na ocasião do acidente, cabendo ao Condomínio zelar pela segurança do prédio, diante de unidades ocupadas de maneira esporádica, em situações de veraneio, como a do caso em estudo.

O eminente Revisor assim destaca:

*"Deveras, na linha da inteligência albergada pela sentença, a jurisprudência dessa corte já acentuou que **"... a tendência moderna do direito civil é conferir objetividade às hipóteses de reparação de dano, ante as***

inúmeras dificuldades que surgem para aquele que pretende provar a culpa do causador da ofensa, de modo que o legislador abraça cada vez mais a teoria do risco em detrimento da subjetividade caracterizada pela culpa". (acórdão n. 333983, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais). Por outro lado, ainda que se afaste a conclusão prestigiada pelo juízo para superar a referida preliminar, creio que, sob o ângulo da aferição da culpa, na modalidade negligência (omissão), o condomínio/apelante ostenta, no caso, a condição de legitimado para responder pelo pleito indenizatório de que se trata. O art. 938 do Código Civil estabelece que "aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido". Ou seja, à luz do quanto posto no regramento supra, conclui-se que a responsabilidade em eventos desse porte pesa sobre aquele que estiver habitando prédio ou parte dele. No preciso conceito oriundo do vernáculo, habitar significa "ocupar como residência, residir, morar, viver em". Pressupõe, portanto, estar fazendo uso regular de determinada unidade habitacional. Aliás, **parece intuitiva a conclusão de que a responsabilidade debitada a quem figura nessa condição de estar habitando a unidade decorre da simples razão de que, dela fazendo uso regular e contínuo, cabe a si cercar-se de todas as cautelas e posturas necessárias, para impedir que algum evento provindo de sua unidade possa resultar na causação de danos a eventuais terceiros, isso tudo em decorrência das próprias características de um edifício de condomínio, cujas unidades que o compõem são suspensas. Então, se é razoável imputar o ônus de assumir os riscos pela produção de algum dano a quem se encontra ocupando regularmente sua unidade habitacional, raciocínio contrário também é verdadeiro, isto é, não tem como se exigir de quem não se faz presente a adoção das cautelas devidas. No caso, embora tenha se apurado de qual andar do edifício sobreveio a queda da vidraça que atingiu os autores, constata-se, entretanto, que o apartamento respectivo não estava devidamente ocupado pelo seu proprietário. Tanto isso é verdade que o próprio condomínio réu, já na oportunidade de sua contestação, confirma essa realidade, ao consignar que a "quebra de um vidro de um dos apartamentos, onde não havia ninguém no momento a quem se pudesse imputar a prática de ato delituoso propositado", acrescentando, ainda, a informação de que "o condomínio requerido é**

*constituído por moradores veranistas, ou seja, que não tem residência fixa na cidade, mas residem em outras cidades, ocupando esporadicamente seus imóveis, sendo que no final de semana dos fatos o apartamento 500, de onde caiu a vidraça, não esteve ocupado". (grifei) **Ora, se a regra posta no dispositivo citado diz que a responsabilidade pelos fatos ali apontados deve recair sobre "aquele que habitar prédio, ou parte dele", e sendo inarredável a conclusão de que o imóvel referido era ocupado pelo dono apenas em situações excepcionais, qual seja em período de veraneio e que, no dia do acidente e naqueles que o precederam, a unidade estava desocupada, creio que a pretensão do condomínio em querer se arredar do polo passivo da lide, insinuando que deveria ser endereçada ao proprietário da unidade de onde a vidraça se soltou, não comporta acolhida.** Realmente, a partir do instante em que a unidade é esporadicamente ocupada pelo seu dono, tem-se que cabe ao condomínio manter conduta de constante e atenta percepção dos eventuais riscos que aquela unidade não ocupada possa oferecer a terceiros. **No caso em questão, por certo que a vidraça não se desprende "do nada". Seguramente, esse lamentável episódio foi "amadurecendo" aos poucos, proveniente de algum dano em sua volta ou coisa parecida, daí a necessidade de o condomínio exercer esse papel de zelo, de fiscalizador, para, à vista de algum risco iminente, tomar alguma providência, seja por conta própria, seja mediante alerta ao próprio dono da unidade.** Nesse sentido, a minha compreensão no caso é que **não se pode arredar a legitimidade do apelante para responder pelos danos apontados, diante da configuração de sua omissão em vigiar a fachada da unidade de que se trata, porque, como dito, era apossada apenas em ocasiões esporádicas, sendo certo que, quando do fato, estava totalmente desocupada.** Ainda que superada essa trilha de pensamento, não se pode perder de vista que, em eventos dessa natureza, há que se atentar para a "reparação integral da vítima". Nesse particular, o entendimento doutrinário não discrepa, ao consignar que "em homenagem ao princípio da reparação integral do dano, não se impõe à vítima o pesado ônus de indicar de que unidade autônoma caiu ou foi arremessado o objeto, mas, por outro lado, reconhece-se a cada condômino o direito de provar que de sua unidade não proveio o prejuízo. De qualquer forma, aparentemente consolidada está a tese que entende ser esta uma questão interna, a ser resolvida no âmbito do condomínio: cada condômino*

*pode provar sua exclusão, mas, perante a vítima, o condomínio responde". (Código Civil Interpretado, volume II, página 939, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes). Fazendo coro à inteligência supra, o ilustre Ministro Cezar Peluso, na condição de Coordenador do Código Civil Comentado, 7ª Edição, 2013, página 928, leciona "**que a jurisprudência, atenta à necessidade de reparação integral da vítima e preocupada com a dificuldade na identificação de todos os moradores, vem mesmo responsabilizando, nos casos mencionados, o próprio condomínio, a que se entrevê afeto, e portanto estendendo o fundamento do nexo de imputação, o dever de cuidado, para que eventos como o ora em comento não aconteça**". Posto isto, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva do condomínio/réu/apelante. É o voto, em preliminar."*

Tais constatações reforçam, a meu aviso, a ideia de o Condomínio poder ocupar o polo passivo da demanda, seja porque há a possibilidade de os demais condôminos, posteriormente, excluírem suas responsabilidades perante o próprio condomínio, seja porque caberia ao condomínio zelar pela segurança da fachada da unidade de onde partiram os objetos que atingiram os Autores, diante da ocupação esporádica do morador que nela habita.

Essas as razões por que **DOU PROVIMENTO ao recurso**, para que prevaleça o voto minoritário, rejeitando-se, pois, a preliminar de ilegitimidade do Condomínio, ora Embargado.

É o voto.

A Senhora Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA - Revisora

Conheço do presente recurso, porquanto atendidos os pressupostos processuais de admissibilidade.

Trata-se de Embargos Infringentes que, por maioria, reformou sentença e deu provimento ao recurso do ora embargado (CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEACH TOWER RESIDENCE), para acolher a ilegitimidade passiva deste e

extinguir o processo sem julgamento do mérito.

Originariamente, os autores propuseram ação indenizatória alegando, em síntese, que em viagem realizada a Itapema/SC, em janeiro de 2011, quando se dirigiam à praia, foram atingidos por cacos de vidro e viga de ferro que se desprenderam do edifício do Condomínio réu. Em face do ocorrido, narram terem sofrido lesões físicas, colacionando prova documental.

A MM^a. Juíza *a quo* julgou procedente o pedido inicial, por reputar comprovada a ocorrência de responsabilidade objetiva do Condomínio réu, independente da identificação da unidade de onde decorreu a queda dos objetos.

Em consequência, a d. magistrada sentenciante condenou o requerido ao pagamento de danos morais, no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos autores.

O Condomínio réu interpôs Apelação, alegando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, em virtude da existência de identificação da unidade de onde os vidros e pedaços de ferro se desprenderam. No mérito, alegou, em suma, a existência de caso fortuito e força maior, bem assim ausente a prova de ocorrência de danos morais.

A egrégia 2^a Turma Cível (fls. 684/689), por maioria, deu provimento ao recurso de Apelação, para reconhecer a ilegitimidade passiva do réu, extinguindo o processo sem julgamento do mérito, a teor do contido no artigo 267, VI do CPC de 1973.

Inconformados, os autores interpuseram os presentes Embargos Infringentes, sustentando a prevalência do entendimento minoritário, uma vez que os objetos que os atingiram se desprenderam da fachada do Condomínio, devendo este ser responsabilizado, por ter deixado de fiscalizar a área externa do prédio.

Os embargantes acrescentaram que o material utilizado na fachada do Condomínio é padronizado, sendo aplicado pela mesma empresa, sendo que os imóveis que o compõem são comumente utilizados para veraneio.

Ao final, os embargantes pugnaram pela reforma da decisão, para que prevaleça o voto vencido, da lavra do eminente Revisor, Desembargador J.J. Costa Carvalho, que reconheceu a legitimidade passiva do Condomínio para responder pelos danos sofridos pelos autores.

É a suma dos fatos.

Da análise dos autos, impõe-se acolher a pretensão deduzida pelos embargantes.

Isso porque, embora tenha sido identificada a unidade imobiliária da qual caíram os objetos sobre os ora embargantes, a responsabilidade do

Condomínio, ora embargado, não pode ser afastada, pois embora não seja o responsável direto pela queda dos objetos que atingiram os autores/ embargantes, deixou de exercer o dever de vigilância que lhe é afeto.

Com efeito, tratando-se de prédio onde a maioria dos apartamentos é utilizada, esporadicamente, para fins de veraneio, a manutenção da edificação deve ficar a cargo do réu, a quem incumbe zelar pela segurança das unidades imobiliárias, evitando-se que infortúnios como o narrado nos autos venham a acontecer.

No caso em exame, o apartamento de onde os objetos caíram sobre os autores encontrava-se desocupado no momento do infortúnio, conforme restou comprovado nos autos. Logo, deve o Condomínio embargado assumir as consequências de sua omissão, em não fiscalizar a fachada do prédio, de modo a evitar a queda de objetos.

Conforme assinalado no voto vencido, da lavra do eminente Revisor, Des. JJ. Costa Carvalho, "*... a partir do instante em que a unidade é esporadicamente ocupada pelo seu dono, tem-se que cabe ao condomínio manter conduta de constante e atenta percepção dos eventuais riscos que aquela unidade não ocupada possa oferecer a terceiros.*"

Deveras, não há como desconsiderar a negligência por parte do condomínio, ora embargado, ao se omitir de realizar, no mínimo, inspeções em sua fachada, alertando os proprietários das unidades imobiliárias ou, ainda, promovendo a manutenção preventiva, de modo a não sujeitar os transeuntes a acidentes como os noticiados nos presentes autos.

Pelo exposto, rogando *venia* aos eminentes Desembargadores prolores dos votos majoritários, adiro ao entendimento exposto no voto minoritário, da lavra do eminente Desembargador Revisor J.J. Costa Carvalho, e **DOU PROVIMENTO** aos Embargos Infringentes, para rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva do ora embargado.

É como voto.

A Senhora Desembargadora SIMONE LUCINDO - Vogal

Com o relator.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - Vogal

Com o relator.

O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - Vogal

Com o relator.

O Senhor Desembargador GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA - Vogal

Com o relator.

A Senhora Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU - Vogal

Com o relator.

O Senhor Desembargador SILVA LEMOS - Vogal

Com o relator.

A Senhora Desembargadora ANA CANTARINO - Vogal

Com o relator.

O Senhor Desembargador ROMULO DE ARAUJO MENDES - Vogal

Com o relator.

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - Vogal

Com o relator.

O Senhor Desembargador ALVARO CIARLINI - Vogal

Com o relator.

DECISÃO

CONHECIDOS. PROVIDOS. DECISÃO UNÂNIME