



**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**2JECIVBSB**

2º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0712352-70.2016.8.07.0016  
Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)  
AUTOR: FERNANDO ANTONIO FERREIRA BATISTA  
RÉU: CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA PLACE, AGIL SERVICOS ESPECIAIS LTDA, FABIANO FRANCISCO NOETZOLD SALDANHA

## SENTENÇA

Dispensado o relatório (art. 38 da Lei 9.099/95).

A pretensão inicial é indenizatória, embasada no fato de que no dia 13/04/2016, por orientação e indicação do porteiro do edifício residencial, preposto da segunda ré, o terceiro réu estacionou o seu veículo na vaga de garagem pertencente ao autor e este, compelido a deixar o seu veículo estacionado em área pública, teve o bem arrombado e sofreu prejuízos. Atribuiu a responsabilidade pelos danos suportados ao Condomínio, à empresa por este contratada e ao condômino que ocupou a vaga de estacionamento indevidamente.

Não obstante os argumentos deduzidos pelos réus, restou inconteste que o terceiro réu estacionou o seu veículo em vaga de garagem pertencente ao autor. E foi satisfatoriamente demonstrado pelo autor que, em razão da ocupação indevida de sua vaga de garagem por outro condômino, o seu veículo foi estacionado em área pública e arrombado.

Em relação ao Condomínio, a Súmula 260, do STJ, preconiza que *“a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”*

No caso, a Convenção de Condomínio dispõe no art. 32, que *o Condomínio e sua administração não serão responsáveis, além do previsto em apólices de seguros, por quaisquer roubos ou furtos de bens e veículo [...]*. Assim, forçoso reconhecer que a responsabilidade do Condomínio é limitada ao valor segurado, para os casos de danos materiais causados aos condôminos em áreas comuns. A situação tratada é diversa e afasta a responsabilidade do Condomínio, que não responde pela segurança e guarda de veículo estacionado em local público, como ocorreu.

Nesse viés, o condomínio é responsabilizado quando previsto expressamente na Convenção de Condomínio ou quando comprovado ato ilícito praticada por preposto, devendo prevalecer a autonomia da vontade quanto aos direitos e deveres dos condôminos definidos (no mesmo sentido: [Acórdão n.638101](#), 20110110803203ACJ, Relator: DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 27/11/2012, Publicado no DJE: 29/11/2012. Pág.: 243).

Segundo o contexto probatório, a síndica do condomínio foi comunicada da ocupação irregular da vaga de garagem somente após o arrombamento do veículo do autor, na manhã de 14/04/2016, enquanto o preposto da segunda ré, plantonista do turno noturno de 13/04/2016, registrou o incidente no respectivo livro somente em 15/04/2016 (ID 3305722 – pág. 3). Portanto, não é o caso de atribuir ao primeiro réu a prática de ilícito civil, a ensejar responsabilidade pelos danos sofridos pelo autor.

Por outro lado, no tocante à segunda ré, o certo é que a empresa foi contratada pelo condomínio, primeiro réu, para a prestação de serviços de portaria 24 horas, ronda noturna, limpeza e conservação, manutenção de piscina (ID 3285213 - pág. 1). E consoante o contrato, competem aos porteiros, dentre outras, as seguintes tarefas: *"comunicar imediatamente ao contratante as irregularidades verificadas; zelar pela ordem, segurança e limpeza da área sob sua responsabilidade; inspecionar os locais ou instalações do prédio, cuja segurança ou conservação implique em maior responsabilidade, impedir a ocupação de locais sem a competente autorização do contratante;"* (ID 3285213 - págs. 2 e 3).

Dispõe o referido contrato que *"a empresa se responsabilizará por quaisquer danos ou prejuízos causados ao patrimônio do contratante ou de terceiros, através de seus empregados e/ou prepostos, desde que devidamente comprovada sua culpa ou dolo"* (ID 3285349 - pág 2).

No caso, o porteiro, preposto da segunda ré, orientou o terceiro réu, novo condômino e locatário do apartamento número 65, a estacionar o seu veículo na vaga número 18, de titularidade do autor, vinculada ao apartamento deste. E ante a natureza do contrato de prestação de serviços de portaria denunciado, a empresa contratada responde pelos danos causados aos condôminos quando evidenciada a falha no fornecimento do serviço.

Assim, o serviço prestado pela empresa contratada foi defeituoso e insatisfatório para a finalidade, pois ao transmitir informação equivocada e em momento posterior não restabelecer a situação, permitiu o uso irregular e indevido da vaga de garagem e gerou danos ao autor, usuário e destinatário final do serviço contratado, que teve o seu direito usurpado, passível de indenização (no mesmo sentido: Apelação Cível n.º 70056082118, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Rel. Marco Antonio Angelo, julgado em 25/03/2014).

Portanto, em relação ao autor a responsabilidade da segunda ré é objetiva e independe da extensão da culpa, aperfeiçoando-se mediante o concurso de três pressupostos: 1) defeito do serviço; 2) evento danoso; e 3) relação de causalidade entre o defeito do serviço e o dano. Considerando-se que a teoria do risco do negócio ou atividade é o fundamento da responsabilidade objetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor, reputo configurada a responsabilidade da segunda ré pelos danos causados ao autor, usuário do serviço contratado.

Quanto ao terceiro réu, também usuário do serviço prestado pela segunda ré, embora as vagas de garagem sejam identificadas, o certo é que o mesmo acabara de alugar apartamento no edifício e, chegando no edifício no início da noite do dia 13/04/2016, tomou as cautelas devidas e confiou nas informações dadas pelo porteiro, assegurando-se de que estacionava o seu veículo na vaga de garagem vinculada à unidade habitacional recém alugada. Assim, afastada a conduta culposa do terceiro réu, não é o caso de reconhecer a sua responsabilidade pela reparação do dano suportado pelo autor.

Enfrentada a responsabilidade dos envolvidos, constata-se que o autor demonstrou o dano material de R\$3.145,65, soma dos valores de R\$2.901,65, R\$ 30,00 e R\$214,00 (art. 373, I, do CPC/15), consoante os orçamentos inseridos (ID 2730609 - Pág. 12, 2730609 - Pág. 18 e ID 2730609 - Pág. 19). A prova produzida atestou o dano causado no veículo do autor, objeto do ilícito penal comunicado à autoridade policial. No entanto, não é o caso de reembolso dos valores equivalentes aos bens indicados, supostamente subtraídos do interior do veículo, pois o autor sequer comprovou a titularidade dos mesmos.

Por fim, considero que a situação vivenciada não violou atributos da personalidade do autor, pois não extrapolou a fronteira do mero aborrecimento, inerente à vida em sociedade. O fato invocado, não obstante o transtorno causado, não é passível de ocasionar o dano moral reclamado pelo autor.

Em face do exposto, julgo improcedente o pedido inicial, em relação aos réus CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA PLACE e FABIANO FRANCISCO NOETZOLD SALDANHA. E julgo parcialmente procedente o pedido inicial para condenar a segunda ré, AGIL SERVICOS ESPECIAIS LTDA, a pagar ao autor o valor de R\$3.145,65 (três mil, cento e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), a ser corrigido monetariamente e acrescido de juros legais, a partir de 14/04/2016 (Súmulas 43 e 54, do STJ).

Em consequência, resolvo o mérito, com fundamento no art. 487, I, do CPC/2015, deixando de condenar a vencida ao pagamento das verbas de sucumbência, por força legal (art. 55, da Lei nº 9.099/95).

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se. Após o trânsito em julgado, formulado pedido, intime-se a devedora para o pagamento da obrigação constituída, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena da multa prevista no art. 523, §1º, do CPC. Decorrido o prazo, adotar-se-ão as medidas constritivas cabíveis, ficando o credor ciente de que, frustradas as medidas empreendidas, o processo será arquivado (art. 51, da Lei n.º 9.099/95), sem prejuízo do desarquivamento, caso indicados bens penhoráveis, de titularidade da devedora. Observado o procedimento legal, arquite-se.

BRASÍLIA, DF, 18 de setembro de 2016.

