

**Indenização - Danos morais e materiais -
Condomínio - Locação residencial - Contrato -
Natureza jurídica - Hospedagem -
Não-caracterização - Código de Defesa
do Consumidor - Inaplicabilidade - Unidade
autônoma - Furto - Responsabilidade subjetiva -
Locador - Ausência de culpa - Testemunha -
Suspeição - Não-ocorrência -
Improcedência do pedido**

Ementa: Agravo retido. Contradita. Suspeição. Inocorrência. Apelação. Ação de indenização. Contrato de locação evidenciado. Responsabilidade subjetiva do locador. Furto em unidade autônoma. Obrigação de reparar. Exclusão.

- A teor do inciso IV, do § 3º, do art. 405 do CPC, é suspeita somente a testemunha que tiver interesse no litígio.

- Não demonstrada a relação de hospedagem existente entre as partes; ao contrário, evidenciada a locação perpetrada, é subjetiva a responsabilidade da ré, porque não aplicável o CDC.

- Havendo cláusula expressa excluindo a responsabilidade em relação a furtos praticados nas unidades autônomas, não detém o condomínio qualquer obrigação de indenizar, a menos que seja o caso de manifesta culpa.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0713.07.068173-7/001 - Co-
marca de Viçosa - Apelante: Leonardo Araújo Vidigal -**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 24 de janeiro de 2008. - *Irmair Ferreira Campos* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. IRMAR FERREIRA CAMPOS - Conheço do recurso, presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de f. 120/131, proferida nos autos de ação ordinária proposta por Leonardo Araújo Vidigal contra Condomínio Parque Mundial, que julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando o autor ao pagamento das custas processuais, além de honorários advocatícios de 10% do valor da causa, suspensa, contudo, a exigibilidade das referidas verbas, a teor da Lei 1.060/50.

Insurge-se Leonardo Araújo Vidigal, às f. 142/152, contra a citada decisão, sustentando que, ao contrário do que entendeu o Magistrado singular, o contrato estipulado é verdadeiro contrato de hospedagem, não de locação, sofrendo, pois, os influxos do CDC, dentre eles a inversão do ônus da prova; que a Lei 8.245/91, a despeito do Regulamento Interno do Condomínio, não se aplica ao caso em tela, sendo certo que o usuário se hospeda no estabelecimento da ré segundo o sistema de diárias; que não é o nome do contrato que lhe determina a natureza, mas a análise da substância de suas cláusulas contratuais; que, na hipótese, além de não ser possível individualizar, como acontece em hotéis, o consumo de energia elétrica de cada um dos chalés, seus usuários não possuem os poderes atinentes ao domínio pleno deles, sendo o quarto limitado ao uso de duas pessoas.

Assevera que, conforme depoimento testemunhal colhido, durante três anos apenas uma assembléia, com intuito de deliberar sobre assuntos referentes aos condôminos, aconteceu, tudo a evidenciar a inexistência do alegado contrato de locação; que, não bastasse, a JBS Participações é a proprietária exclusiva das 20 (vinte) unidades autônomas cedidas simuladamente, administradas exclusivamente por uma única pessoa; que, a propósito, a demandada já respondeu por casos como o presente, arguindo sempre a mesma matéria de defesa.

Conclui argumentando que, uma vez demonstrada a existência de contrato de hospedagem, a responsabilidade da apelada é objetiva, competindo-lhe demonstrar a ausência de culpa na deflagração do dano, o que

não ocorreu, requerendo, pois, “o recebimento da presente apelação em seu efeito devolutivo, reformando-se na íntegra a r. sentença de primeira instância, para julgar procedentes os pedidos insertos na ação de responsabilidade civil c/c reparação de danos morais aviada”.

Contra-razões, às f. 165/172, pugnando a apelada pela análise do agravo retido de f. 91/92.

Do agravo retido.

Contra a decisão que acolheu a contradita oposta a Wellington de Oliveira Gomes (f. 95), irrisignando-se a parte ré, Condomínio Parque Mundial, ao fundamento de que, conforme jurisprudência dos Tribunais Superiores, somente poderá ser considerada suspeita a testemunha que tiver interesse direto no deslinde do feito, o que não ocorre na espécie, mormente se considerado o fato de que o contraditado nunca teve poder de mando no condomínio, seja para admitir e demitir empregados ou para representar a empresa.

Diante do exposto, “requer que o tribunal conheça do presente agravo retido, para que a testemunha não seja considerada suspeita, validando o seu depoimento” (f. 92).

O agravo deverá ser acolhido.

A teor do inciso IV do § 3º do art. 405 do CPC, é suspeita a testemunha que tiver interesse no litígio, interesse este que pode ser jurídico, fático e até moral, revelando-se por peculiaridades inerentes à demanda, pelas possíveis e presumíveis conseqüências surgidas do provimento final e também por dados concretos e objetivos relativos à causa.

In casu, entendo que o simples fato de a testemunha ter sido gerente da agravante não a torna, por si só, suspeita, ainda mais diante da declaração de f. 95, segundo a qual o termo final do contrato de trabalho existente se operou já em outubro de 2006, antes, portanto, de sua inquirição em juízo.

Na realidade, era ônus da parte autora, agravado, demonstrar o proveito do Sr. Wellington de Oliveira Gomes no desfecho favorável desta ação em relação à demandada, o que não ocorreu, inexistindo, pois, motivos para o reconhecimento da suspeição ventilada.

Por essas razões, dou provimento ao agravo retido, para validar o depoimento da testemunha Wellington de Oliveira Gomes (f. 95), rejeitando a contradita oferecida.

Mérito.

Narrou o autor, na peça exordial, que celebrou com a ré, em 19.07.2006, contrato de hospedagem, tendo-se instalado no chalé de nº 20, da Pousada Parque Mundial.

Não obstante a promessa de que o condomínio ofereceria segurança 24 horas, asseverou que, no dia 23.10.2006, ao retornar do almoço, deparou com a porta da cozinha arrombada e diversos pertences furtados.

Ventilando a aplicabilidade do CDC e a responsabilidade objetiva existente, pugnou, diante do exposto, pela condenação da demandada ao pagamento de danos materiais no valor de R\$ 9.463,12 (nove mil, quatrocentos e sessenta e três reais e doze centavos) e morais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Citada, apresentou a requerida contestação às f. 41/53, aduzindo, em síntese, que o contrato firmado era típico de locação, não de hospedagem; que, ademais, nunca se responsabilizou por furtos ou roubos perpetrados dentro das unidades habitacionais ou nas partes comuns, tudo a evidenciar a improcedência da pretensão inaugural, seja em relação aos danos materiais ou morais, estes nem sequer fundamentados.

Decidindo a lide, o MM. Juiz *a quo*, ao argumento de que o contrato entabulado é, de fato, contrato de locação e de que o autor não se desincumbiu do ônus de provar a culpa da ré nos furtos de que foi vítima, teve por bem julgar totalmente improcedentes os pedidos iniciais.

A sentença deverá ser mantida.

De início, cabe anotar que o furto dos objetos do autor é incontroverso, cingindo-se a discussão à natureza jurídica do contrato entabulado entre as partes, se hospedagem ou locação.

Assim como entendeu o Magistrado singular, tenho que, na espécie, restou demonstrada a existência de um contrato de locação, sendo a responsabilidade da ré de natureza subjetiva, só existente quando comprovado o dano, a culpa e o nexo de causalidade entre ambos.

Com efeito, dos documentos f. 22 e 56, o que se extrai é que a demandada cedeu ao demandante um chalé, durante o período de 19.07.2006 a 20.01.2007, pelo pagamento de um aluguel mensal no valor de R\$ 378,08 (trezentos e setenta e oito reais e oito centavos).

Dentre as cláusulas contratuais pactuadas, vale transcrever a relativa ao objeto:

1.1 Este contrato, realizado entre o Condomínio Parque Mundial e o morador identificado e qualificado nos quadros A e B do preâmbulo, tem por objetivo a contratação de aluguel do imóvel caracterizado no quadro C.

1.2 Integram o imóvel, para fins de contrato, os móveis, utensílios e instalações que o guarnecem.

1.3 O chalé locado destina-se à residência do locatário e acompanhantes identificados.

Sobre o contrato de hospedagem, ensina Maria Helena Diniz:

O contrato de hospedagem é aquele em que alguém (hoteleiro) se compromete perante outrem (hóspede) a prestar serviços de hotelaria, a alugar salão para eventos culturais, quarto ou apartamento mobiliado, a fornecer alimentos, a guardar bagagem ou bens, mediante pagamento de remuneração diária. Abrange hotel, hotel-residência, hotel de lazer, pousada, pensão, motel, hospedaria, albergue de turismo [...]. (*Tratado teórico e prático dos contratos*. São Paulo: Ed. Saraiva, 1993, p. 3).

Especificamente acerca do contrato de hotel-residência segue a il. doutrinadora:

O hotel-residência dispõe de unidades habitacionais constituídas, no mínimo, de vestíbulo, quarto de casal, banheiro, Kitchenette e locais adequados, para serem temporariamente ocupadas, oferecendo não só serviço completo de alimentação, mas também os inerentes à atividade hoteleira. [...].

Fácil será denotar que se trata de um estabelecimento comercial de hospedagem, explorado ou administrado por empresa hoteleira, que ofertará os aposentos devidamente mobiliados e prestará serviços de hotelaria como: fornecimento de telefone, televisão, bebidas, alimentos, artigos de higiene pessoal, arrumação e limpeza, recepção etc. (*op. cit.*, p. 4).

In casu, por um lado, resta evidenciado que o condomínio demandado não disponibilizava qualquer serviço de limpeza no imóvel ao autor.

Inferre-se dos depoimentos testemunhais colhidos:

Trabalhou como doméstica e babá na casa do autor de setembro a agosto do ano passado; período em que ele residia em um chalé do condomínio; trabalhava de três a quatro vezes por semana; [...] o chalé não tinha serviços de camareira nem restaurante; [...] a depoente recebia o salário por seus serviços diretamente do autor com quem contratou (f. 93-94).

[...] o condomínio não oferece serviço de [...] quarto [...] aos ocupantes de suas unidades; [...] todo locatário tinha e tem liberdade de contratar empregados; as chaves das unidades ficam com os locatários, não ficando o réu com cópias (f. 95).

[...] o réu não oferece aos moradores serviços de [...] camareira, apenas cuidando da parte comum (f. 97).

Ademais, extrai-se do contrato entabulado (f. 22 e 56) que não estariam incluídos “serviços de restaurante, ligações telefônicas e lavanderia”, facilidades estas típicas de serviço de hotelaria.

Não bastasse, é fato incontroverso nos autos que cada um dos condôminos adimplia com a luz consumida, o que, a toda evidência, não ocorre em contratos de hospedagem.

Ressalte-se que, conforme evidenciado no contexto probatório produzido, inclusive através de decisão judicial trazida pelo autor (f. 29/32), a empresa Mundial Hotéis Ltda., ao que parece localizada no mesmo terreno da ré, explora unidades habitacionais de apart-hotel para fins de hospedagem, atividade, contudo, que não se enquadra na discutida nestes autos, qual seja locação de chalés.

Em relação ao suposto *folder* publicitário veiculado, disponibilizando aos “hóspedes condomínio fechado com segurança 24 horas, sistema de mensalista ou diarista à preferência do hóspede e área de lazer com quadra de vôlei, quadra de peteca e vagão para churrasco e eventos” (f. 03), anoto que o referido documento não foi trazido ao processo pelo autor, ônus que lhe incumbia, visto que constitutivo do direito invocado.

Contradizendo, contudo, as condições narradas, o regulamento interno do Condomínio Parque Mundial - Chalés, cuja cópia, frise-se, se encontra devidamente assinada pelo autor/locatário, prevê:

1) O locatário e seus acompanhantes, ao alugarem imóvel do Condomínio, deverão preencher o cadastro de locatário e assinar este regulamento.

2) Após o prazo estipulado para pagamento dos aluguéis e despesas extras, o condomínio cobrará do locatário os acréscimos pela sua inadimplência.

3) O locatário, após o primeiro mês de permanência no Condomínio Parque Mundial, deverá efetuar o pagamento mensal do aluguel até o dia 05 de cada mês.

[...].

9) O Condomínio Parque Mundial não se responsabiliza, em hipótese nenhuma, pela perda, furto ou roubo de objetos no interior dos chalés, ou no interior dos veículos. A administração orienta os moradores a trancar bem as portas, janelas e acionar o alarme, se houver. Orienta, também, que não sejam deixados objetos valiosos no interior dos veículos, ou do lado de fora dos chalés, tais como bicicleta, roupas, sapatos etc. (f. 57).

Dessarte, não demonstrada a relação de hospedagem existente entre as partes; ao contrário, evidenciada a locação perpetrada, é força convir que o CDC é inaplicável ao caso, sendo subjetiva a responsabilidade da ré.

Para que fique, então, caracterizado o dever de indenizar, mister a comprovação do ato ilícito praticado pela requerida, do dano sofrido pelo autor e do nexo de causalidade entre os dois primeiros elementos.

A propósito, sobre os requisitos essenciais da responsabilidade civil, Caio Mário da Silva Pereira enumera:

a) em primeiro lugar, a verificação de uma conduta anti-jurídica, que abrange comportamento contrário ao direito, por comissão ou omissão, sem necessidade de indagar se houve ou não propósito de malfazer; b) em segundo lugar, a existência de um dano, tomada a expressão no sentido de lesão a um bem jurídico, seja este de ordem material ou imaterial, de natureza patrimonial ou não-patrimonial; c) e, em terceiro lugar, o estabelecimento de um nexo de causalidade entre uma e outro, de forma a precisar-se que o dano decorre da conduta anti-jurídica, ou, em termos negativos, que sem a verificação do comportamento contrário ao direito não teria havido o atentado a bem jurídico (*Instituições de direito Civil*, v. 1, p. 457).

No que tange ao alegado dano, este restou sobejamente demonstrado através do boletim de ocorrência de f. 26.

Resta saber se o condomínio contribuiu para os prejuízos sofridos.

Conforme se verifica do regulamento interno (f. 57) e da convenção de condomínio (f. 58/72), a demandada expressamente se eximiu da responsabilidade “por furtos ou roubos, tanto dentro das respectivas unidades habitacionais ou nas partes comuns” (f. 64).

Em sendo assim, a princípio, não detém qualquer obrigação em relação aos fatos *sub judice*, a menos que fosse o caso de manifesta culpa.

Nesse sentido:

Responsabilidade civil. Condomínio de edifício. Furto de objetos em unidade autônoma. Cláusula de não indenizar. Culpa direta ou indireta do preposto não demonstrada. - Havendo cláusula expressa no regimento interno excluindo a responsabilidade do condomínio, em relação aos furtos praticados nas unidades autônomas e áreas comuns, cumpre ao condômino demonstrar, de forma inequívoca, a participação direta ou indireta do preposto. [...] (TJMG - Rel. Des. Tarcísio Martins Costa - Ap. Cível 1.0024.03.073.137-6/001 - j. em 1º.08.2006).

Ação de indenização. Responsabilidade civil. Condomínio. Furto em unidade autônoma. Dever de indenizar. Ausência de previsão na convenção condominial. Culpa dos empregados do condomínio. Inocorrência. Responsabilidade afastada.

- A ausência de previsão na convenção do condomínio que o torne responsável por eventuais furtos ocorridos nas unidades autônomas afasta o dever de indenizar. Precedentes dos STJ.

- Não havendo, por parte do condomínio, dever de guarda dos bens que estão dentro das unidades autônomas do edifício e diante da não-demonstração, pela autora, de ter havido qualquer participação dos empregados do réu no evento danoso, não há como imputar a ele responsabilidade pelos danos ocasionados, em face da inexistência de nexo causal (TJMG - Rel. Des. Heloisa Combat - Ap. Cível 2.0000.00.453.675-2/000 - j. em 17.02.2005).

Na hipótese, contudo, nenhuma das provas trazidas aos autos evidencia a prática de ato ilícito por parte dos prepostos da demandada, ônus que competia ao autor, a teor do art. 333, I, do CPC, uma vez que constitutivo do direito invocado.

Ausente, pois, um dos elementos exigidos para a configuração da responsabilidade civil, qual seja a comprovação da culpa, emerge como consequência lógica e jurídica a improcedência da pretensão inicial, como bem decidiu o Magistrado singular.

Por todo o exposto, dou provimento ao agravo retido e nego provimento à apelação.

Ficam mantidos os ônus sucumbenciais fixados na r. sentença.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MÁRCIA DE PAOLI BALBINO e LUCAS PEREIRA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.

...