



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0024.08.248255-5/001      **Númeraço** 2482555-  
**Relator:** Des.(a) Tarcisio Martins Costa  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Tarcisio Martins Costa  
**Data do Julgamento:** 22/02/2011  
**Data da Publicação:** 21/03/2011

**EMENTA: INDENIZAÇÃO - DANOS MATERIAIS - AVARIAS OCORRIDAS EM VEÍCULOS DE PROPRIEDADE DOS CONDÔMINOS - AUSÊNCIA DE PROVA DE CULPA DO PREPOSTO DO CONDOMÍNIO E DE CLÁUSULA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE O OBRIGUE A INDENIZAR - VERBA INDEVIDA. - O condomínio não tem o dever de indenizar o condômino pelos danos materiais ocasionados ao mesmo em decorrência de avarias ocorridas em carros de sua propriedade, seja por inexistir prova de culpa do preposto no evento, seja por inexistir qualquer cláusula na convenção do condomínio que o responsabilize nesse sentido. - Daí não se poder imputar nenhuma responsabilidade ao condomínio, por presunção de que tenha assumido os riscos pelos veículos dos condôminos estacionados em uma das unidades condominiais.** Inaplicabilidade, no caso, do disposto no art. 932, III, do Código Civil.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.248255-5/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): FERNANDO EUSTÁQUIO DE SOUZA BORGES E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAN MARINO - RELATOR: EXMO. SR. DES. TARCISIO MARTINS COSTA

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador OSMANDO ALMEIDA, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 22 de fevereiro de 2011.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. TARCISIO MARTINS COSTA - Relator

## NOTAS TAQUIGRÁFICAS

Assistiu ao julgamento, pelo apelado, o Dr. Décio Costa Aguiar Oliveira.

O SR. DES. TARCISIO MARTINS COSTA:

## VOTO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Fernando Eustáquio de Souza Borges e Simone Lima Barreto Borges contra a r. sentença proferida pelo digno Juiz da 19ª Vara Cível Comarca de Belo Horizonte, que, nos autos da ação de indenização, por danos materiais, movida pelos apelantes em face do Condomínio do Edifício San Marino, julgou improcedentes os pedidos, condenando os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) (f. 155-157).

Consubstanciado o seu inconformismo nas razões recursais de f. 159-168, busca o vencido a reforma do r. decisum, sustentando, inicialmente, que, contrariamente do que entendeu o digno Juiz, o dano material narrado ocorreu no interior do condomínio, principalmente tendo encartado o Boletim de Ocorrência aos autos. Aduz, que o documento oficial confirmou que as avarias nos veículos de sua propriedade, ocorreram no interior da garagem do Condomínio, porquanto os policiais que compareceram ao local confirmaram a existência de vestígios, como restos da pintura arranhada, escamas, dentre outros.

Afirma que é do condomínio o dever de exercer a administração interna do edifício, quanto à sua vigilância e segurança e, não tendo assim, agido, se tornou responsável pelo sinistro e, conseqüentemente, pela reparação dos danos sofridos. Acrescenta, que há cláusula expressa na Convenção do Condomínio nesse sentido,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

não havendo, por outro lado, cláusula o eximindo de responsabilidade pela guarda dos veículos estacionados na garagem.

Ressalta, ainda, que acerca do sistema de segurança do condomínio, há irregularidades, comprovadas pela prova testemunhal, fato que corrobora com os danos materiais sofridos.

Por fim, caso assim não se entenda, pugna pela redução dos honorários advocatícios, por entender excessivos, porquanto fixado fora dos limites previstos no artigo 20, par. 3º, do CPC.

Contrarrrazões, em óbvia infirmação, pugna pelo desprovimento do apelo, batendo-se pela sua intempestividade (f. 171-183).

Sem contrarrrazões, porquanto ainda não angularizada a relação processual.

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso.

Alicerça-se a fundamentação fática do pedido, nos danos ocorridos em dois carros de propriedade dos autores que, segundo eles, teria ocorrido no interior da garagem do Edifício San Marino, onde residem. Argumentam, que isso teria sido fruto da conduta negligente do preposto do condomínio, porteiro do prédio, contratado por 24 (vinte e quatro) horas, que descuroou da segurança, de sorte a propiciar profundos arranhões na lataria dos veículos.

O digno Juiz Singular julgou improcedentes os pedidos autorais, à consideração de que, além de não haver provas quanto ao local que ocorreu a conduta lesiva, não há cláusula alguma na convenção do condomínio responsabilizando-o por avarias em veículos estacionados na garagem, pelo que não restou provada a conduta negligente imputada ao seu preposto.

Tenho que a r. sentença atacada deu correto desate à causa.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Com efeito, em análise, resulta, de plano, que a responsabilidade do condomínio deve ser afastada, em razão de inexistir cláusula alguma responsabilizando condomínio por furto, avarias ou perda de objetos pelos condôminos, como se vê dos documentos encartados às f. 21-26, acostado pelos próprios apelantes.

Assim, de há muito, tem entendido o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"CIVIL - AÇÃO SUMARÍSSIMA - INDENIZAÇÃO - DANO OCORRIDO NO INTERIOR DO EDIFÍCIO.

Hipótese em que, do exame das provas e circunstâncias constantes dos autos, não se constatou qualquer participação direta ou indireta do empregado do edifício no evento danoso, daí não se poder imputar nenhuma responsabilidade ao condomínio por ato de seu preposto" (STJ - Resp. 30950/RJ, Rel. Min. Waldemar Zveiter, j. em 29/3/1993).

"CONDOMÍNIO - FURTO - DEVER DE INDENIZAR.

O dever de indenizar imposto ao condomínio por dano sofrido pelo condômino há que decorrer da inequívoca demonstração de culpa daquele por ato de seu preposto" (STJ - Resp. 45902/SP, Rel. Min. Cláudio Santos, j. em 22/8/1995).

Dessa forma, imperioso destacar que inexistindo previsão na convenção de condomínio que o torne responsável por eventuais danos ocorridos nas áreas de uso comum, deve-se afastar o dever de indenizar.

Nesse sentido, o Colendo Superior tribunal de Justiça:

"Não há responsabilidade do condomínio se este não assumiu expressamente em sua convenção a obrigação de indenizar os danos sofridos pelos condôminos, decorrentes de atos ilícitos ocorridos nas áreas comuns do prédio" (Resp. 268669-SP, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Jr., publicado na RT 798/225).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No caso, ainda que demonstradas as avarias (arranhões), como revelam os Boletins de Ocorrência (f. 09-12), que gozam de presunção relativa de veracidade, nada há nos autos a sinalizar que, de fato, o condomínio tenha agido com negligência ou ilicitamente, não tendo os autores/apelantes logrado comprovar a postura imputada ao porteiro do prédio, a evidenciar sua desídia.

Não trouxeram, outrossim, prova alguma da conduta omissiva do apelado, a justificar o alegado nexos causal e, assim, justificar a almejada indenização.

Conforme mostram os autos, os meios de segurança do prédio praticamente se resumem ao monitoramento da portaria durante 24 (vinte e quatro) horas e câmeras de vídeo nela localizadas, em outras áreas comuns, e apenas na entrada da garagem, não alcançando as vagas onde os veículos permanecem estacionados.

Ademais, as próprias testemunhas dos autores (f. 89-90), afirmaram terem visto os veículos já arranhados, no interior da garagem, além de reconhecerem nunca ter havido deliberação quanto à responsabilidade do condomínio por eventuais danos em veículos, in verbis:

"(...) que o depoente não sabe dizer se os riscos se deram dentro ou fora da garagem. (...) Que nas assembléias que o depoente foi nunca houve deliberações quanto à responsabilidade do condomínio por danos em veículos; que o depoente acha que os porteiros não tem visão do interior da garagem". (Hamilton Ladeira)

"Que o depoente viu os carros riscados; (...) que da guarita o porteiro não consegue visualizar a garagem". (Lúcio Valadares Portela)

Assim, tem o porteiro a responsabilidade pela guarda da portaria e não está obrigado a percorrer seus corredores, para vigiar cada unidade e as vagas a elas correspondentes.

Sustentam, ademais, que a culpa do condomínio reside no fato de não



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ter havido correta conduta do porteiro ao monitorar as pessoas que entravam e saíam do edifício.

Com a devida vênia, o fato de o porteiro não ter percebido a entrada de um suspeito, não significa que tenha descuidado de suas funções, mesmo porque o agente ou agentes podem ser os próprios moradores do edifício, como, aliás, afirma umas das testemunhas do autor, in verbis:

"(...) que embora o depoente não tenha idéia de quem possa ter feito os danos, foi constatado que os mesmos foram cometidos por alguém do prédio ou que tenha acesso ao seu interior". (Lúcio Valadares Portela)

Por outro lado, inacolhível a alegação, no tocante ao monitoramento por câmeras de vídeo e portaria 24 horas que, para os apelantes, seriam suficientes a ensejar a responsabilidade do condomínio, haja vista a possibilidade de ser afastada em cláusula de não indenizar inserta na convenção.

A bem da verdade, ao que emerge, buscam os apelantes o reconhecimento da culpa presumida do apelado, restando impossível o acolhimento de sua pretensão, não só porque haveria de ser demonstrada, de forma inequívoca (CPC, art. 333, I), mas, notadamente, porque tal responsabilidade se encontra afastada ante a inexistência de cláusula nesse sentido.

Com tais considerações, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se, incólume, a r. sentença de primeiro grau, por seus e por estes fundamentos.

Custas recursais, pelos apelantes.

O SR. DES. JOSÉ ANTÔNIO BRAGA:

VOTO



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

De acordo.

O SR. DES. OSMANDO ALMEIDA:

VOTO

De acordo.

SÚMULA : NEGARAM PROVIMENTO.