Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1611
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO Nº 0156598-76.2020.8.19.0001
APELANTE 1: FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA
APELANTE 2: COND CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARGENTINA (RECURSO ADESIVO)
APELADO 1: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARGENTINA RECURSO ADESIVO
APELADO 2: FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA
APELADO 3: ALLIANZ SEGUROS S/A
JUÍZO DE ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL — COMARCA DA CAPITAL
RELATOR: DES. ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. RESPONSABILIDADE CIVIL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INFILTRAÇÕES E PATOLOGIAS ESTRUTURAIS EM ÁREA COMUM. LUCROS CESSANTES. CULPA CONCORRENTE. INAPLICABILIDADE DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS À RELAÇÃO CONDOMINIAL. DENUNCIAÇÃO DA LIDE À SEGURADORA. AUSÊNCIA DE COBERTURA SECURITÁRIA. **RECURSO PRINCIPAL PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO ADESIVO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por FEFM Impermeabilização e Construções Ltda. contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido indenizatório formulado em face do Centro Empresarial Rio — Condomínio Edifício Argentina, condenando o réu à realização de obras estruturais e rejeitando o pleito de lucros cessantes decorrentes da frustração de contrato de locação de unidade autônoma atingida por infiltrações e patologias estruturais oriundas das áreas comuns do edifício. Recurso adesivo do condomínio visando afastar a condenação às obras estruturais e reformar a improcedência da denunciação da lide à seguradora Allianz Seguros S.A.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se a pretensão indenizatória está prescrita diante da natureza continuada dos danos

ANTONIO DA ROCHA LOURENCO NETO:18068 Assinado em 23/07/2026 16:46:22
Local: GAB. DES. ANTONIO DA ROCHA LOURENCO

decorrentes das infiltrações e patologias estruturais; (ii) estabelecer se o condomínio responde pelos lucros cessantes decorrentes da inutilização da unidade autônoma; (iii) determinar se é aplicável à relação condominial a exceção do contrato não cumprido prevista no art. 476 do Código Civil; e (iv) verificar se há cobertura securitária apta a justificar a procedência da denunciação da lide à seguradora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. *AUSÊNCIA DE PRESCRIÇÃO.* O dano decorrente de infiltrações e patologias estruturais em condomínio possui natureza continuada, razão pela qual a prescrição trienal renova-se enquanto persistir a omissão do condomínio na conservação das áreas comuns.
4. *DEVER DE CONSERVAÇÃO DE ÁREAS COMUNS.* O condomínio edilício possui dever legal de conservação das áreas comuns, nos termos dos arts. 1.344 e 1.348, V, do Código Civil, respondendo pelos prejuízos decorrentes da omissão na manutenção estrutural do edifício.
5. *LAUDO PERICIAL.* RESPONSABILIDADE DEVE SER REPARTIDA NA PROPORÇÃO SEGUINTE: AUTOR (35%), RÉU (45%) E LOJAS DE TERCEIROS (20%). A prova pericial confirmou que a unidade autônoma sofreu severas infiltrações e patologias estruturais atribuíveis de forma majoritária ao condomínio (45%), além de identificar causas concorrentes significativas relacionadas à própria unidade (35%) e a lojas de terceiros (20%), caracterizando a pluralidade causal, ressaltando que estes últimos não integram a lide e não podem ser responsabilizados/condenados neste processo. Desse modo, o percentual de 45% imputado ao réu (condomínio) representa a melhor e mais justa aproximação proporcional ao conjunto probatório disponível.
6. *COMPROMETIMENTO DA HABITABILIDADE DA UNIDADE.* O laudo pericial demonstrou que as patologias estruturais de responsabilidade do condomínio, por si sós, comprometem a habitabilidade da unidade, ainda que o quadro geral decorra da soma de múltiplas causas concorrentes.
7. *NATUREZA ESTATUTÁRIA.* A relação entre condômino e condomínio possui natureza estatutária e legal, não contratual bilateral, sendo incompatível a aplicação da *"exceção do contrato não cumprido"* prevista no art. 476 do Código Civil.
8. *CONCORRÊNCIA DE CAUSAS.* A concorrência de causas na produção do dano impõe a aplicação do art. 945 do Código Civil, com redução proporcional da indenização, e não a exclusão integral do dever de indenizar (Conclusão 6.3 do Laudo Pericial: *"A unidade SS101 também apresenta algumas condições insalubres originadas de obras internas e de paralisação da operação de dispositivos: seccionamento dos dutos de ventilação mecânica, desativação do recalque do poço de águas pluviais."*).

9. *AUSÊNCIA DE CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA.* O réu não comprovou de forma inequívoca que a autora tenha promovido o seccionamento dos dutos de ventilação ou a paralisação da bomba de recalque, inexistindo prova suficiente de culpa exclusiva da vítima.
10. *LUCROS CESSANTES SÃO INDENIZÁVEIS.* A frustração de contrato de locação regularmente celebrado caracteriza lucros cessantes indenizáveis, devendo a reparação observar a participação causal do condomínio na inutilização do imóvel.
11. *INDIVIDUALIZAÇÃO DAS PATOLOGISAS DAS ÁREAS COMUNS.* A condenação do condomínio à realização das obras estruturais decorre diretamente das conclusões do laudo pericial judicial, que individualizou as patologias pertencentes às áreas comuns do edifício.
12. *RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA CORRETAMENTE AFASTADA.* A apólice securitária exclui expressamente danos decorrentes de manutenção inadequada, deterioração gradativa e lucros cessantes, afastando a responsabilidade da seguradora denunciada.
13. *CONCLUSÃO. CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO* ao recurso de apelação principal interposto por FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., para reformar parcialmente a r. sentença recorrida no capítulo dos lucros cessantes, determinando que o CENTRO EMPRESARIAL RIO — CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARGENTINA pague à autora, a título de lucros cessantes, o equivalente a 45% (quarenta e cinco por cento) do valor locativo mensal de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), previsto no contrato de locação celebrado em 23/12/2014, observadas as carências e os descontos progressivos pactuados, pelo período compreendido entre a data do distrato (13/05/2016) **até o mês de novembro de 2024 (mês anterior à nova locação do imóvel, conforme noticiado pela própria apelante)**, nos termos apurados em regular liquidação de sentença, com os demais termos da sentença mantidos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso principal parcialmente provido. Recurso adesivo desprovido.

Tese de julgamento:

1. A persistência de infiltrações e patologias estruturais decorrentes de omissão do condomínio configura dano continuado e impede o reconhecimento da prescrição integral da pretensão reparatória.
2. O condomínio edilício responde pelos danos decorrentes da omissão na conservação das áreas comuns, inclusive pelos lucros cessantes proporcionalmente relacionados à sua participação causal.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1614
Carimbado Eletronicamente

3. A exceptio non adimpleti contractus prevista no art. 476 do Código Civil não se aplica às relações entre condomínio e condômino, por ausência de vínculo contratual sinalagmático.
4. A existência de culpa concorrente da vítima impõe apenas a redução proporcional da indenização, vedada a exclusão integral do dever reparatório sem prova de culpa exclusiva.
5. A ausência de cobertura securitária para danos decorrentes de deterioração gradativa e manutenção inadequada afasta a procedência da denunciação da lide à seguradora.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 402, 403, 476, 927, 945, 1.331 a 1.358, 1.344 e 1.348, V. CPC, arts. 85, §§2º, 4º, II, e 11, 86, 373, 465, 479, 489, §1º, IV, e 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 2093809/SP, Rel. Min. Humberto Martins, 3ª Turma, j. 20.10.2025; STJ, REsp nº 195450/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, 4ª Turma, j. 08.06.2004; STJ, AgInt no REsp nº 2015049/PA, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 21.08.2023; TJRJ, Apelação nº 0060546-38.2013.8.19.0203, Rel. Des. João Batista Damasceno, 27ª Câmara Cível, j. 13.04.2020; TJRJ, Apelação nº 0002353-98.2012.8.19.0030, Rel. Des. Arthur Narciso de Oliveira Neto, 17ª Câmara de Direito Privado, j. 03.04.2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0156598-76.2020.8.19.0001, na qual é apelante 1: **FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA** e apelante 2: **COND CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARGENTINA (RECURSO ADESIVO)** e apelado 1: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1615
Carimbado Eletronicamente

ARGENTINA RECURSO ADESIVO, apelado 2: **FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA** e apelado 3: **ALLIANZ SEGUROS S/A**

ACORDAM os Desembargadores da Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicados.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA. em face do CENTRO EMPRESARIAL RIO — CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARGENTINA, visando à condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais, na modalidade de lucros cessantes e danos emergentes, em razão de infiltrações e patologias estruturais nas áreas comuns do edifício, atribuídas à má conservação pelo condomínio, que teriam inviabilizado a exploração comercial da unidade autônoma de titularidade da autora.

Narrou a autora que, em 03 de março de 2012, arrematou em leilão público a Loja SS101, situada no subsolo do Centro Empresarial Rio — Edifício Argentina, pelo valor de R$ 6.010.000,00 (seis milhões e dez mil reais). O edifício foi construído em 1977, tendo obtido habite-se em 1982, e a unidade em questão funcionou como agência do Banco Itaú até 2006, permanecendo fechada e sem acesso entre 2006 e a data da arrematação. Afirmou que, em 23 de dezembro de 2014, celebrou contrato de locação não residencial com a empresa H. Strattner & Cia Ltda., com vigência de 60 meses a partir de 1º de janeiro de 2015, pelo valor mensal de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), com isenção dos primeiros 6

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1616
Carimbado Eletronicamente

(seis) meses e descontos progressivos até o 36° mês. O contrato previa que todas as obras, modificações e benfeitorias necessárias ao uso do imóvel ficariam a cargo do locatário. Em julho de 2015, as partes prorrogaram a carência por mais 2 (dois) meses, totalizando 8 (oito) meses de isenção, evidenciando a magnitude das obras pendentes. Em fevereiro de 2016, as obras encontravam-se paralisadas, e em 13 de maio de 2016 foi lavrado o distrato, sem que a locatária houvesse pago qualquer valor a título de aluguel. Imputou ao réu a responsabilidade pelos danos, ante a omissão na conservação das áreas comuns.

Por emenda à petição inicial (Id. 197/199), a autora quantificou o pedido de danos emergentes em R$ 2.357.238,18 (dois milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, duzentos e trinta e oito reais e dezoito centavos), compreendendo IPTU, cotas condominiais e despesas de manutenção, com os lucros cessantes a serem apurados em liquidação de sentença. Postulou, ainda, a distribuição dinâmica do ônus da prova nos termos do art. 373, §1°, do CPC.

Deferida a citação por decisão de Id. 212, o réu apresentou contestação (Id. 267/291), arguindo, em preliminar: (a) prescrição trienal, com fulcro no art. 206, §3°, incisos I e V, do Código Civil, ao argumento de que o ajuizamento ocorreu mais de quatro anos após o distrato; (b) falta de interesse de agir, em razão de cláusula de quitação ampla firmada no instrumento de distrato com a locatária; e (c) inépcia da inicial por ausência de causa de pedir válida. No mérito, requereu a denunciação da lide à seguradora Allianz Seguros S.A., alegando a existência de contrato de responsabilidade civil. Sustentou que o imóvel permaneceu fechado e sem manutenção por anos após sua aquisição, fato que teria contribuído para os danos, afastando o nexo de causalidade. Pugnou pela improcedência total.

Determinada a citação do denunciado por decisão de Id. 416, a Allianz Seguros S.A. apresentou contestação (Id. 433/447), afirmando que jamais havia sido comunicada previamente sobre os fatos. Alegou que sua obrigação se limita às coberturas contratadas na apólice, inexistindo solidariedade. Sustentou que os

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1617
Carimbado Eletronicamente

danos narrados não estão cobertos pelo contrato de seguro, pois as coberturas se limitam a reembolsar prejuízos causados a bens do próprio segurado, não abarcando contratos com terceiros. Ressaltou cláusulas de exclusão para danos por má conservação e reformas. Defendeu a inaplicabilidade do CDC e a natureza não solidária de sua obrigação, condicionada ao trânsito em julgado de sentença condenatória. Pugnou pela improcedência dos pedidos e, subsidiariamente, pela aplicação da taxa SELIC como único índice de atualização.

Após as réplicas (Id. 330/361 e 719/731) e instadas as partes a especificarem provas (despacho de Id. 733), sobrevieram petições da denunciada requerendo prova documental, pericial e depoimento pessoal (Id. 742), da autora requerendo prova documental e pericial (Id. 750/751) e do réu informando desinteresse em produzir outras provas (Id. 756).

Por decisão de Id. 760/761, o MM. Juízo deferiu a produção de prova pericial de engenharia, nomeando como perito o Engenheiro Civil e Eletricista Marcelo Bergman (CREA-RJ 100958-D), cadastrado no SEJUD/TJRJ. Os honorários periciais foram fixados em R$ 51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais), rateados entre autora e denunciada, tendo cada qual depositado R$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais). As partes foram intimadas a indicar assistentes técnicos e formular quesitos, na forma do art. 465 do CPC.

O laudo pericial foi apresentado pelo expert às Id. 932/968, após realização de vistoria in loco e análise documental e fotográfica. O estudo técnico concluiu que o edifício (construído em 1977, habite-se em 1982) apresenta diversas patologias em elementos estruturais (lajes, vigas, juntas, etc.); que a unidade SS101 se encontra severamente afetada por essas patologias em vários pontos; que a unidade também apresenta condições insalubres originárias de obras internas e de paralisação de dispositivos (seccionamento dos dutos de ventilação mecânica e desativação da bomba do poço de águas pluviais); e que o conjunto de patologias e deficiências compromete a salubridade do ambiente. O perito tripartiu

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

as responsabilidades, atribuindo ao Condomínio réu a correção das patologias dos elementos estruturais (lajes, vigas), das vedações das juntas de dilatação, da recuperação das trincas nos dutos de passagem das fiações da concessionária e da recuperação da impermeabilização das jardineiras; à parte autora a recuperação dos dutos de ventilação mecânica seccionados, da bomba e boia do poço do lençol freático e o fechamento do poço; e às lojas situadas no pavimento superior a reparação das infiltrações na laje do teto da unidade SS101.

As partes manifestaram-se sobre o laudo pericial, tendo o perito prestado primeiros esclarecimentos ao laudo às Id. 1184/1188, nos quais respondeu os quesitos suplementares das partes, ratificou expressamente o teor do laudo e suas conclusões, e esclareceu que não há elementos fáticos que permitam apontar, inequivocamente, qual parte promoveu a intervenção no sistema de drenagem do poço e o corte das tubulações de exaustão. As partes novamente se manifestaram sobre os esclarecimentos (Id. 1200/1202 — denunciada; 1208/1218 — autora; 1227/1230 — réu).

Por despacho de Id. 1260, o MM. Juízo determinou que o réu e a denunciada se manifestassem sobre documentos juntados às Id. 1218/1216 e que o perito esclarecesse determinados pontos adicionais, tendo o expert apresentado segundos esclarecimentos às Id. 1278/1279, nos quais manteve as conclusões anteriores.

Por decisão de Id. 1392, o MM. Juízo determinou que a denunciada informasse se tinha interesse na produção de prova oral, tendo a Allianz Seguros S.A. declarado expressamente o desinteresse (Id. 1396). O laudo foi homologado por decisão do MM. Juízo (Id. 1392, de 13/05/2025).

A r. sentença proferida em Id. 1400/1406. A sentença julgou os pedidos da autora parcialmente procedentes, baseando-se no laudo pericial para delimitar as responsabilidades de cada parte. O juízo reconheceu que o condomínio réu é responsável pelas patologias estruturais do edifício, como defeitos em lajes, vigas,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1619
Carimbado Eletronicamente

juntas de dilatação e impermeabilização, condenando-o a indenizar os danos materiais necessários para a execução desses reparos, com valor a ser apurado em liquidação de sentença. No entanto, o magistrado destacou a negligência da própria autora, concluindo que a maior parte das condições insalubres do local decorreu de sua inércia na manutenção e de intervenções internas inadequadas, além de infiltrações causadas por terceiros (lojas do andar superior). Em virtude dessa contribuição relevante da autora e de terceiros para a inutilização do imóvel, o juiz entendeu que o impedimento não pode ser atribuído exclusivamente ao condomínio, julgando improcedente o pedido de indenização por lucros cessantes referente à perda do contrato de locação.

Por fim, a denunciação da lide à seguradora foi julgada improcedente, pois o magistrado fundamentou que a apólice contratada não cobre despesas com manutenção e reparos em elementos estruturais, restringindo-se a eventos imprevisíveis. Segue o dispositivo da sentença:

> *"Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO para condenar o condomínio ao pagamento a título de dano material da realização de obras consistentes no laudo pericial para correção das patologias dos elementos estruturais afetados (lajes, vigas), das vedações das juntas de dilatação, da recuperação das trincas nos dutos de passagem das fiações da concessionária, da recuperação da impermeabilização das jardineiras, a serem apuradas em liquidação de sentença. Como cada litigante foi em parte vencedor e vencido, as despesas judiciais serão proporcionalmente distribuídas, na forma do artigo 86 do CPC. Condeno o réu ao pagamento dos honorários advocatícios que fixo em 10% na forma do artigo 85, § 4º, II, do CPC, quando da liquidação do julgado. Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor que sucumbiu (fls. 197/199), na forma do artigo 85, § 2º, do CPC. JULGO IMPROCEDENTE o pedido de denunciação a lide, condenando o condomínio denunciante ao pagamento das despesas judiciais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa (fls. 197/199), na forma do artigo 85 § 2°, do CPC. Após cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e arquive-se. P.I."*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Inconformada, a autora interpôs apelação principal (Id. 1445), requerendo a reforma da sentença para incluir os lucros cessantes na condenação. Subsidiariamente, requereu que, caso a Câmara não entenda pela condenação ao pagamento de lucros cessantes em decorrência da perda do contrato da Strattner, sejam fixados os lucros cessantes na proporção das responsabilidades do laudo pericial, a ser apurado em liquidação de sentença, ou que seja fixada pelo Tribunal uma indenização. A apelante sustenta que os vazamentos e infiltrações de responsabilidade do Condomínio foram o elemento determinante para a degradação progressiva do imóvel e para a consolidação do quadro de inutilização, ressaltando que, após a realização dos reparos definitivos pelo Condomínio em 2024, o imóvel foi finalmente alugado em dezembro de 2024, o que comprova o nexo causal.

O Condomínio Edifício Argentina interpôs apelação adesiva (Id. 1527), pugnando pela reforma da sentença para afastar a condenação à realização das obras estruturais, ao argumento de que as patologias identificadas derivam da negligência da própria autora e que o imóvel jamais foi adequadamente mantido desde sua arrematação; que as intervenções indicadas como de responsabilidade do réu são de menor impacto e não determinaram, por si sós, a inutilização do imóvel; e que a denunciação à lide deveria ser acolhida para que a Allianz Seguros S.A. respondesse por eventual condenação.

Apresentadas contrarrazões pelas partes. A Allianz Seguros S.A. apresentou contrarrazões ao recurso adesivo (fls. 1509 e 1555), requerendo seu desprovimento, sustentando que não há cobertura securitária para o caso e que a sentença corretamente julgou improcedente a denunciação. A FEFM Impermeabilização e Administração Ltda. apresentou contrarrazões ao recurso adesivo do Condomínio (fls. 1559), rebatendo as alegações de abandono do imóvel e de descumprimento da função social da propriedade, reafirmando o nexo causal

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1621
Carimbado Eletronicamente

entre as infiltrações oriundas das áreas comuns e a perda da locação, e defendendo o cabimento de lucros cessantes como imprescindíveis. Refutou a alegação de julgamento extra petita, sustentando que a condenação em danos materiais manteve-se dentro dos limites objetivos da lide. O Condomínio Edifício Argentina apresentou contrarrazões à apelação da FEFM (fls. 1511), requerendo o desprovimento do recurso e reiterando os argumentos de ausência de nexo causal e de impossibilidade de condenação em lucros cessantes.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, o recurso deve ser conhecido.

O litígio posto a julgamento neste grau recursal apresenta como ponto central uma questão de direito: pode o julgador negar integralmente a indenização por lucros cessantes ao titular de imóvel que sofreu danos decorrentes de omissão do condomínio na conservação das áreas comuns, com fundamento no art. 476 do Código Civil, pelo fato de o próprio proprietário ter deixado de realizar certas intervenções em sua unidade privativa? A resposta, como se demonstrará, é negativa.

I. DA QUESTÃO PRESCRICIONAL

O réu arguiu preliminar de prescrição trienal, com fulcro no art. 206, §3°, incisos I e V, do Código Civil, sustentando que o distrato da locação ocorreu em maio de 2016 e a ação foi ajuizada em agosto de 2020, portanto mais de quatro anos depois. A sentença adentrou o mérito sem fundamentação expressa sobre

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1622
Carimbado Eletronicamente

esta preliminar, o que implica sua rejeição implícita. O acórdão deve explicitar as razões do afastamento.

O prazo prescricional para a pretensão reparatória de responsabilidade extracontratual é de 3 (três) anos, nos termos do art. 206, §3°, V, do Código Civil. Entretanto, a jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que, nas hipóteses de dano continuado ou de trato sucessivo — assim entendido aquele que persiste no tempo em razão de conduta omissiva ininterrupta do causador do dano —, a prescrição não corre em bloco a partir da primeira manifestação do evento danoso. Nesses casos, o prazo recomeça a fluir enquanto persistir a conduta lesiva, pois o ilícito omissivo se renova a cada dia em que o responsável deixa de adotar as medidas de conservação que lhe competem.

> *"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO/COMUNHÃO. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM E LOCAÇÃO A TERCEIROS. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO/INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO EXCLUSIVA (ART. 1.319 DO CC). PRESCRIÇÃO. NATUREZA REPARATÓRIA. PRAZO TRIENAL (ART. 206, § 3º, IV, CC). ACTIO NATA. TERMO INICIAL PARCELA A PARCELA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. 1.Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente e coerente, as teses essenciais à controvérsia, sendo desnecessário rebater um a um todos os argumentos (arts. 11, 489 e 1.022 do CPC). Precedentes. 2.A pretensão do coproprietário de haver sua quota-parte sobre frutos percebidos pela fruição exclusiva do imóvel comum, inclusive por locação a terceiros, possui natureza reparatória/ressarcitória fundada em violação de dever legal e vedação ao enriquecimento sem causa, submetendo-se ao prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, e não ao prazo decenal do art. 205 do CC. Incidência da jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ). 3.Termo inicial da prescrição observado à luz da actio nata em relações de trato sucessivo: prescrição das parcelas vencidas há mais de três anos contados retroativamente do ajuizamento, permanecendo exigíveis as subsequentes (prescrição "parcela a parcela").Precedentes. 4.Dissídio jurisprudencial não configurado ante a consonância do acórdão recorrido com a orientação do STJ (Súmula 83/STJ).*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1623
Carimbado Eletronicamente

5.Honorários recursais majorados (art. 85, § 11, CPC).Recurso especial improvido."(STJ - REsp: 00000000000002093809 SP 2021/0389479-0, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 20/10/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 23/10/2025)

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro é firme ao reconhecer a inocorrência de prescrição em casos de danos contínuos por infiltração:

EMENTA: APELAÇAO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO QUE NÃO COMPORTA REDUÇÃO. ENUNCIADO 343, DESTE TRIBUNAL. - Não se verifica a incidência da prescrição trienal nos termos do art. 206, § 3º, V, do Código Civil. Os danos decorrentes de infiltração em unidade imóvel são contínuos e permanentes, o que importa em renovação sucessiva e diária do início da fluência do prazo prescricional. Enquanto houver infiltração haverá dano e, portanto, pretensão à reparação civil dele decorrente. - A sentença deu adequada solução à lide, porquanto infiltrações recorrentes e contínuas, advindas de imóvel vizinho (superior), constitui transtorno que ultrapassa mero dissabor, caracterizando danos morais indenizáveis. - A indenização arbitrada em R$8.000,00 (oito mil reais) pelo juízo a quo não comporta redução, pois a infiltração prejudica a habitabilidade do imóvel e a estética da casa. -Recurso conhecido e desprovido. (0060546-38.2013.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). JOÃO BATISTA DAMASCENO - Julgamento: 13/04/2020 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

No caso concreto, as patologias estruturais do condomínio réu não cessaram com o distrato em maio de 2016. O laudo pericial realizado em 2023 confirma que a unidade SS101 continua em estado deplorável de manutenção e apresentação, com as mesmas patologias estruturais ainda presentes. Trata-se, pois, de ilícito omissivo de caráter permanente e continuado, consubstanciado na

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

persistente negligência do condomínio na conservação das áreas comuns. Nessa perspectiva, o prazo prescricional não pode ser contado a partir do distrato de 2016, sendo a ação ajuizada em agosto de 2020 tempestiva em relação às parcelas dos últimos três anos e à situação de dano continuado ainda vigente. A preliminar prescricional deve, portanto, ser rejeitada.

II. DO DEVER LEGAL DO CONDOMÍNIO E DA SUA RESPONSABILIDADE PELAS PATOLOGIAS ESTRUTURAIS

O condomínio edilício é pessoa jurídica *sui generis*, dotada de capacidade para ser parte em juízo e para contrair obrigações, mas que existe precipuamente para administrar e manter o complexo condominial em benefício dos condôminos. O Código Civil, nos arts. 1.331 a 1.358, disciplina o regime jurídico do condomínio edilício, estabelecendo de forma expressa a distinção entre partes comuns e unidades autônomas, bem como os deveres de conservação de cada uma delas.

O art. 1.348, V, do Código Civil, atribui ao síndico — e, por extensão, ao condomínio que representa — o dever de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores." O art. 1.344 do mesmo diploma impõe ao condomínio a obrigação de conservação da cobertura e das partes comuns do edifício. Estas normas encerram deveres legais de cumprimento obrigatório e inafastável, cuja violação configura ato ilícito nos termos dos arts. 186 e 927 do Código Civil, gerando para o condomínio o dever de reparar os danos daí decorrentes.

No caso dos autos, a sentença expressamente reconheceu que as patologias dos elementos estruturais (lajes, vigas), as vedações das juntas de dilatação, as trincas nos dutos de passagem das fiações da concessionária e a impermeabilização das jardineiras são de responsabilidade do réu, condenando-o à

realização das obras respectivas. Trata-se de reconhecimento judicial que tem relevância não apenas para o capítulo da obrigação de fazer, mas também para a aferição do nexo de causalidade entre a conduta omissiva do réu e os danos sofridos pela autora. Se o réu tem dever legal de reparar as patologias estruturais e não o fez, é consequência lógica e jurídica que responda pelos prejuízos decorrentes dessa omissão, observada a proporcionalidade de causas.

É fato documentado nos autos que os problemas estruturais foram identificados desde 2014, como demonstram os e-mails trocados entre a autora e a Gerência Predial do Condomínio réu (Id. 56/60). Portanto, antes mesmo da celebração do contrato de locação (dezembro de 2014), o réu já tinha ciência das patologias e nada fez para saná-las de forma efetiva, conduta que se perpetuou até o momento do julgamento destes autos.

III. DA PROVA PERICIAL E DE SEUS ESCLARECIMENTOS — ALCANCE E INTERPRETAÇÃO

A prova pericial constitui a espinha dorsal da instrução deste processo. O Engenheiro Civil e Eletricista Marcelo Bergman (CREA-RJ 100958-D), perito do Juízo, realizou vistoria in loco, análise documental e fotográfica, produzindo laudo técnico minucioso e fundamentado (Id. 932/968). O expert, ao final, ratificou expressamente o teor do laudo e suas conclusões nos esclarecimentos prestados, respondendo de forma clara e objetiva os quesitos formulados pelas partes.

As conclusões do laudo pericial podem ser assim sintetizadas: (i) o edifício, construído em 1977, apresenta diversas patologias em elementos estruturais, como lajes, vigas e juntas; (ii) a unidade SS101 está severamente afetada por essas patologias em vários pontos; (iii) a unidade também apresenta condições insalubres decorrentes de obras internas e da paralisação de

dispositivos (dutos de ventilação seccionados e bomba do poço inativa); (iv) o conjunto dessas patologias e deficiências compromete a salubridade do ambiente:

> "6.1. A edificação é antiga e apresenta diversas patologias em elementos estruturais (lajes, vigas, juntas, etc); 6.2. A unidade SS101 se encontra severamente afetada por essas patologias em vários pontos; 6.3. A unidade SS101 também apresenta algumas condições insalubres originadas de obras internas e de paralisação da operação de dispositivos: seccionamento dos dutos de ventilação mecânica, desativação do recalque do poço de águas pluviais; 6.4. Esse conjunto de patologias e deficiências operacionais compromete a salubridade do ambiente."

A responsabilidade foi tripartida pelo perito entre: o Condomínio (patologias estruturais, juntas, dutos de fiação, jardineiras); a parte autora (dutos de ventilação e bomba do poço); e lojas de terceiros do pavimento superior (infiltrações na laje do teto). Essa tripartição, por si só, afasta qualquer tese de culpa exclusiva de qualquer das partes: (i) o Condomínio réu, responsável pela correção das patologias dos elementos estruturais (lajes, vigas), das vedações das juntas de dilatação, da recuperação das trincas nos dutos de passagem das fiações da concessionária e da recuperação da impermeabilização das jardineiras; (ii) a parte autora, responsável pela recuperação dos dutos de ventilação mecânica seccionados, pela recuperação da bomba de recalque e boia do poço do lençol freático e pelo fechamento do poço; e (iii) lojas de terceiros situadas no pavimento superior, responsáveis pelas infiltrações verificadas na laje do teto da unidade SS101 (itens 2.1.5.3, 2.1.5.4 e seguintes do laudo).

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1627
Carimbado Eletronicamente

6.5. Este Perito recomenda:

6.5.1. A correção pelo condomínio das patologias dos elementos estruturais afetados (lajes, vigas), das vedações das juntas de dilatação, da recuperação das trincas nos dutos de passagem das fiações da concessionária, da recuperação da impermeabilização das jardineiras;

6.5.2. A correção pelas lojas indicadas das infiltrações verificadas na laje do teto (piso das lojas);

6.5.3. A recuperação pelo Autor dos dutos de ventilação mecânica seccionados e o retorno à operação das máquinas de ventilação mecânica;

6.5.4. A recuperação pelo Autor da bomba de recalque e boia do poço do lençol freático e o retorno à sua operação regular para controle do nível;

6.5.5. O fechamento pelo Autor da abertura do poço com tampas removíveis para impedir a umidificação do ambiente e ao mesmo tempo permitir o acesso para manutenção, após a finalização do assentamento do piso no nível escolhido;

6.5.6. A recuperação do rebaixamento do teto da loja e das paredes afetadas pelos devidos responsáveis.

Nos esclarecimentos ao laudo pericial (Id. 1183/1188), o perito respondeu com precisão as questões que este Colegiado considera determinantes para o julgamento. Ao ser indagado sobre qual estrutura afeta mais severamente as condições de salubridade da unidade, respondeu: "É entendimento deste Perito que TODAS AS CONDIÇÕES LISTADAS afetam, em algum grau, as condições de habitabilidade da unidade." Quando perguntado se as infiltrações do condomínio por si sós tornariam a unidade insalubre, esclareceu: "É entendimento deste Perito que as infiltrações identificadas nos referidos itens afetam as condições de habitabilidade da unidade na medida que produzem, minimamente, danos às placas do forro do teto rebaixado." E ao ser questionado sobre qual estrutura contribuiu em maior escala para os danos, concluiu: "todas as condições listadas afetam, em algum grau, a ocorrência de danos na unidade. Cada elemento apontado é responsável por algum dano, que NO CONJUNTO TORNAM A UNIDADE INUTILIZADA." Vide imagem:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1628
Carimbado Eletronicamente

1.4. Quesitos suplementares da parte Ré

Quesito 1: Queira informar o expert do Juízo, qual estrutura (mecânica, hidráulica, concreto) que afeta severamente as condições de salubridade da loja SS101?
Resposta: É entendimento deste Perito que todas as condições listadas afetam, em algum grau, as condições de habitabilidade da unidade.

Quesito 2: Por hipótese, a infiltração identificada sob os itens 2.1.5.8, 2.1.5.4, 2.1.5.5, por si só, tornaria a loja SS101 insalubre e em condições impróprias para utilização, considerando todos os demais itens em perfeito estado de operação?
Resposta: É entendimento deste Perito que as infiltrações identificadas nos referidos itens afetam as condições de habitabilidade da unidade na medida que produzem, minimamente, danos às placas do forro do teto rebaixado.

Quesito 3: Queira informar o expert do Juízo, qual estrutura (mecânica, hidráulica, concreto) que contribuiu em maior escala para possível dano material na loja SS101?
Resposta: É entendimento deste Perito que todas as condições listadas afetam, em algum grau, a ocorrências de danos na unidade. Cada elemento apontado é responsável por algum dano, que no conjunto tornam a unidade inutilizada.

Estas respostas periciais revelam, com toda a clareza técnica que se poderia desejar, que: (a) os danos de responsabilidade do condomínio, POR SI SÓS, prejudicam a habitabilidade da unidade; (b) há pluralidade de causas, cada qual responsável por algum nível de dano; e (c) é o CONJUNTO das causas que torna a unidade completamente inutilizável. Desta tripartição decorre, necessariamente, que o condomínio possui parcela de responsabilidade causal que não pode ser desconsiderada.

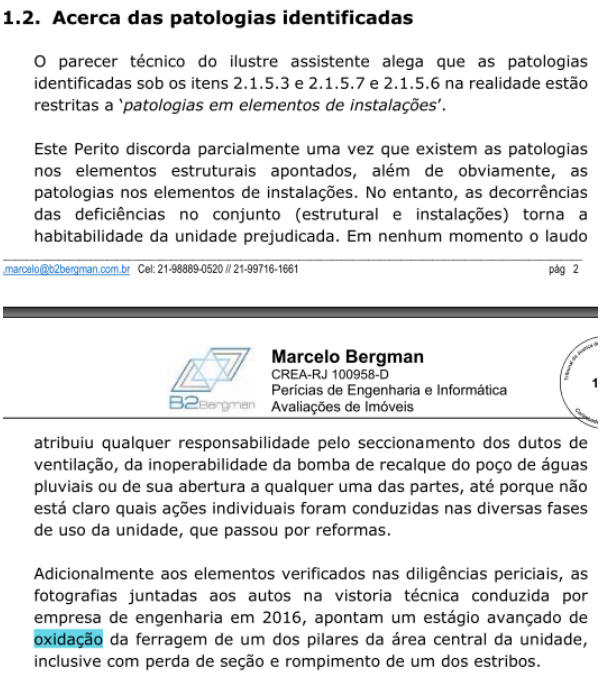
Um aspecto do laudo e dos esclarecimentos que merece destaque especial diz respeito às condutas atribuídas à parte autora — especificamente o seccionamento dos dutos de ventilação e a inatividade da bomba de recalque do poço de águas pluviais. Sobre esses pontos, o perito foi expressamente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1629
Carimbado Eletronicamente

inconcluso: "não há elementos fáticos que permitam apontar, inequivocamente, qual entidade promoveu a intervenção, ou falta dela, no sistema de drenagem do poço" e "não há elementos probatórios que permitam determinar inequivocamente qual parte promoveu o corte das tubulações." Trata-se de esclarecimento de magnitude jurídica considerável, pois retira o suporte técnico de uma das premissas centrais utilizadas pela sentença para negar os lucros cessantes.

Registra-se, ainda, que o perito documentou o estágio avançado de oxidação das armaduras de um dos pilares da área central da unidade, inclusive com perda de seção e rompimento de um dos estribos, condição verificada já em 2016, em vistoria técnica conduzida por empresa de engenharia independente. Esta patologia, de inequívoca responsabilidade do condomínio (elemento estrutural da área comum), é grave, irreversível no curto prazo e impõe risco à segurança da edificação — dado técnico que reforça a relevância causal dos danos de responsabilidade do réu.



1.2. Acerca das patologias identificadas

O parecer técnico do ilustre assistente alega que as patologias identificadas sob os itens 2.1.5.3 e 2.1.5.7 e 2.1.5.6 na realidade estão restritas a '*patologias em elementos de instalações*'.

Este Perito discorda parcialmente uma vez que existem as patologias nos elementos estruturais apontados, além de obviamente, as patologias nos elementos de instalações. No entanto, as decorrências das deficiências no conjunto (estrutural e instalações) torna a habitabilidade da unidade prejudicada. Em nenhum momento o laudo

marcelo@b2bergman.com.br Cel: 21-98889-0520 // 21-99716-1661 pág 2

Marcelo Bergman
CREA-RJ 100958-D
Perícias de Engenharia e Informática
Avaliações de Imóveis

atribuiu qualquer responsabilidade pelo seccionamento dos dutos de ventilação, da inoperabilidade da bomba de recalque do poço de águas pluviais ou de sua abertura a qualquer uma das partes, até porque não está claro quais ações individuais foram conduzidas nas diversas fases de uso da unidade, que passou por reformas.

Adicionalmente aos elementos verificados nas diligências periciais, as fotografias juntadas aos autos na vistoria técnica conduzida por empresa de engenharia em 2016, apontam um estágio avançado de oxidação da ferragem de um dos pilares da área central da unidade, inclusive com perda de seção e rompimento de um dos estribos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Nos termos do art. 479 do CPC, o juiz aprecia a prova pericial indicando na sentença os motivos pelos quais acolheu ou deixou de acolher as conclusões do laudo. A sentença recorrida, ao reconhecer a responsabilidade do réu pelas obras estruturais, implicitamente acatou as conclusões periciais. Mas ao negar os lucros cessantes, não enfrentou de forma satisfatória os esclarecimentos que revelam: (i) a insuficiência de prova quanto às condutas da autora; e (ii) a aptidão das patologias do condomínio para, por si sós, comprometer a habitabilidade. Esse déficit de fundamentação, vedado pelo art. 489, §1°, IV, do CPC, reforça a necessidade de reforma.

IV. DA INAPLICABILIDADE DO ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL À RELAÇÃO CONDÔMINO-CONDOMÍNIO

O art. 476 do Código Civil dispõe:

> *"Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro."*

Este dispositivo consagra a exceptio inadimplenti contractus, mecanismo de autotutela privada pelo qual uma parte em contrato bilateral pode suspender o cumprimento de sua prestação enquanto a contraparte não adimplir a sua. Trata-se de corolário da sinalagmaticidade: nas obrigações correspectivas, o inadimplemento de uma parte gera para a outra o direito de opor exceção de contrato não cumprido.

O pressuposto inafastável de aplicação do art. 476 do CC é a existência de um contrato bilateral no qual as obrigações sejam interdependentes e reciprocamente condicionadas. Não há margem para aplicar este instituto fora do universo contratual sinalagmático, seja por interpretação extensiva, seja por analogia.

A relação entre o condômino titular de unidade autônoma e o condomínio edilício não é contratual bilateral. Trata-se de relação estatutária e legal, regida pela convenção de condomínio e pelas normas cogentes dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. As obrigações do condomínio (manutenção das áreas comuns) e as do condômino (contribuição com as despesas comuns e manutenção de sua unidade privativa) não são sinalagmáticas — não são interdependentes, não se condicionam mutuamente e tampouco o inadimplemento de uma autoriza a suspensão da outra. São obrigações paralelas e autônomas, com fundamentos jurídicos distintos.

Se fosse admissível a aplicação do art. 476 do CC à hipótese, chegar-se-ia a consequências juridicamente inadmissíveis: qualquer condômino que deixasse de realizar manutenção em sua unidade privativa ficaria impossibilitado de exigir do condomínio o cumprimento de seus deveres legais de conservação das áreas comuns — resultado que transformaria o dever legal do condomínio em obrigação condicional, sujeita ao cumprimento prévio de deveres que sequer têm natureza contratual. Tal interpretação não encontra amparo em nenhum ramo do Direito Privado e representa violação ao princípio da legalidade.

A doutrina e a jurisprudência são uniformes no sentido de que a exceptio inadimplenti contractus somente pode ser oposta no âmbito de contratos bilaterais onerosos, como a compra e venda, a empreitada, a locação e a prestação de serviços, não sendo extensível às relações de natureza estatutária. A relação condominial é, por excelência, relação de natureza propter rem, não sinalagmática, razão pela qual o mecanismo do art. 476 do CC é estruturalmente incompatível com ela.

In verbis:

> *"CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECUSA DO CONDÔMINO DE PAGÁ- LAS,SOB A ALEGAÇÃO DE QUE O CONDOMÍNIO NÃO CUMPRIU A OBRIGAÇÃO DEREPARAR OS DANOS HAVIDOS EM SUA UNIDADE HABITACIONAL. EXCEPTIO NONADIMPLETI CONTRACTUS.*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1632
Carimbado Eletronicamente

INADMISSIBILIDADE DA ARGÜIÇÃO. ART. 1.092 DOCÓDIGO CIVIL DE 1916. – Não ostentando a Convenção de Condomínio natureza puramentecontratual, inadmissível é ao condômino invocar a exceção decontrato não cumprido para escusar-se ao pagamento das cotascondominiais.Recurso especial não conhecido.(STJ - REsp: 195450 SP 1998/0085749-4, Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, Data de Julgamento: 08/06/2004, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 04/10/2004 p. 301)"

"EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARGUIÇÃO DE EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INADMISSIBILIDADE. OBRIGAÇÕES DE NATUREZA DISTINTAS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CARÁTER NORMATIVO E INSTITUCIONAL. CONDÔMINO QUE NÃO SE EXONEROU DO ÔNUS DO INCISO II, DO ART. 373, DO CPC. DESPROVIMENTO. CASO EM EXAME SENTENÇA (INDEXADOR 182) QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO. QUESTÃO EM DISCUSSÃO RECURSO DO DEMANDADO REQUERENDO improcedência dos pedidos, invocando exceção de contrato não cumprido. RAZÕES DE DECIDIR Trata-se, na origem, de ação de cobrança de cotas condominiais no período compreendido entre os meses de abril de 2010 a fevereiro de 2012, perfazendo o valor de R$2.988,67. O r. Juízo a quo julgou procedente o pedido. Da análise, verifica-se demonstrado o fato constitutivo do direito autoral, a inadimplência, tal como exigido pelo art. 373, I, do CPC. Em defesa, o Requerido invocou exceção de contrato não cumprida (exceptio non adimpleti contractus), porquanto o Reclamante não teria construído a área de lazer prometida, que contaria com ¿um clube com piscina, quadras esportivas, play-ground, salão de jogos e campo de futebol, bem como que na compra de um terreno, o comprador receberia de forma gratuita um título de sócio.¿ ***Com efeito, a exceção de contrato não não se afigura meio adequado para afastar o dever de pagamento de cotas condominiais, posto se tratar de obrigações de natureza distintas. Conforme estabelece o art. 476 do Código Civil, a exceptio non adimpleti contractus somente encontra pertinência nos contratos bilaterais. Eis o que reza a norma em foco: ¿Nos contratos bilaterais nenhum dos contraentes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.¿ A Convenção de Condomínio não ostenta natureza puramente contratual, possuindo caráter normativo e institucional.*** *Dessa*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1633
Carimbado Eletronicamente

forma, descaracteriza-se a alegada natureza contratual da Convenção Condominial, com o que resulta evidenciado o dever do condômino, que resulta dos arts. 12 da Lei nº 4.591/64 e 1.336, I, do Código Civil, de arcar com a sua cota nos gastos havidos no condomínio, sem que possa arguir a pretendida exceção de contrato não cumprido. Nessa toada, o Reclamado não se exonerou do ônus do inciso II, do art. 373, do CPC. DISPOSITIVO APELO DO REQUERIDO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.(TJ-RJ - APELAÇÃO: 00023539820128190030 202500115115, Relator: Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO, Data de Julgamento: 03/04/2025, DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 07/04/2025)"

A sentença recorrida, ao invocar o art. 476 do CC como fundamento para negar os lucros cessantes, incorreu em *error iuris* que contamina o capítulo dispositivo correspondente, impondo-se a reforma.

V. A CULPA CONCORRENTE (ART. 945 DO CÓDIGO CIVIL) COMO SOLUÇÃO JURIDICAMENTE ADEQUADA

Afastada a *exceptio inadimplenti contractus*, a questão que se põe é: qual a consequência jurídica para a situação em que múltiplas causas — algumas de responsabilidade do réu, outras possivelmente de responsabilidade da autora, outras ainda de terceiros — concorrem para a produção do dano? A resposta está no art. 945 do Código Civil:

"Se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor do dano."

A norma do art. 945 do CC não é mero temperamento da regra geral — é o mecanismo específico que o legislador criou para lidar com a concorrência de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1634
Carimbado Eletronicamente

causas no âmbito da responsabilidade civil. Sua aplicação pressupõe: (a) conduta culposa da vítima; (b) nexo de causalidade entre essa conduta e o evento danoso; e (c) que essa culpa concorra com a do agente causador do dano. A consequência não é a eliminação do dever de indenizar, mas sua REDUÇÃO proporcional ao grau de participação de cada parte na produção do resultado lesivo.

A supressão integral da indenização somente seria juridicamente legítima na hipótese de culpa EXCLUSIVA da vítima — situação em que o ato do lesado se apresenta como a causa única e determinante do dano, rompendo o nexo de causalidade entre a conduta do réu e o resultado. Não é isso que os autos demonstram. Ao contrário: o perito reconheceu que as patologias de responsabilidade do condomínio afetam a habitabilidade por si sós, e que a unidade é inutilizável pela soma das diversas causas, cada uma delas responsável por alguma parcela do resultado. Nenhuma causa, isoladamente, é a única determinante.

Ao tratar a situação como se houvesse culpa exclusiva da autora — negando-lhe integralmente a indenização —, a sentença recorrida extravasou os limites da culpa concorrente e produziu resultado equivalente ao da culpa exclusiva, sem que haja prova nos autos que respalde tal conclusão. Esta é a violação central que o presente recurso expõe e que este Colegiado está apto a corrigir.

Aplicando o art. 945 do CC ao caso concreto, é necessário apurar a proporção de participação de cada causa no resultado danoso. O laudo pericial identificou três entes responsáveis: o Condomínio réu (patologias estruturais, juntas, fiações, jardineiras), a parte autora (dutos de ventilação e bomba — com autoria incerta, segundo o perito) e lojas de terceiros do pavimento superior (infiltrações no teto). Vide imagem:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1635
Carimbado Eletronicamente

6.5. Este Perito recomenda:

6.5.1. A correção pelo condomínio das patologias dos elementos estruturais afetados (lajes, vigas), das vedações das juntas de dilatação, da recuperação das trincas nos dutos de passagem das fiações da concessionária, da recuperação da impermeabilização das jardineiras;

6.5.2. A correção pelas lojas indicadas das infiltrações verificadas na laje do teto (piso das lojas);

6.5.3. A recuperação pelo Autor dos dutos de ventilação mecânica seccionados e o retorno à operação das máquinas de ventilação mecânica;

6.5.4. A recuperação pelo Autor da bomba de recalque e boia do poço do lençol freático e o retorno à sua operação regular para controle do nível;

6.5.5. O fechamento pelo Autor da abertura do poço com tampas removíveis para impedir a umidificação do ambiente e ao mesmo tempo permitir o acesso para manutenção, após a finalização do assentamento do piso no nível escolhido;

6.5.6. A recuperação do rebaixamento do teto da loja e das paredes afetadas pelos devidos responsáveis.

Esse espectro tripartido, conduz à conclusão de que a participação do condomínio na causação do dano corresponde a 45% (quarenta e cinco por cento), restando 35% de responsabilidade para a própria autora e 20% para terceiros.

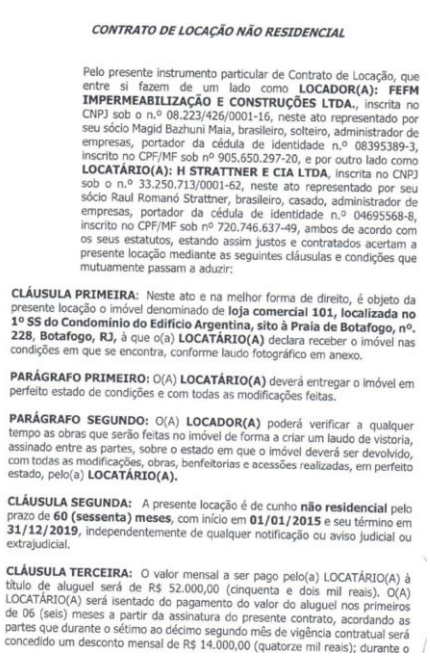
VI. DOS LUCROS CESSANTES — CABIMENTO E APURAÇÃO PROPORCIONAL

Firmada a responsabilidade parcial do condomínio réu, reconhecida a inaplicabilidade do art. 476 do CC e afastada a tese de culpa exclusiva da autora, a próxima questão a enfrentar é o cabimento dos lucros cessantes e os parâmetros de sua apuração.

O art. 402 do Código Civil dispõe que "as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar." A frustração do contrato de locação — que previa remuneração mensal de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) por 60 meses — constitui

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

lucros cessantes típicos: a autora deixou de auferir renda que razoavelmente auferiria caso o contrato tivesse se executado regularmente. Trata-se de dano concreto, documentado em contrato escrito com locatário identificado, não de mera especulação sobre rendimentos hipotéticos. Vide o contrato de locação e o distrato:



CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação, que entre si fazem de um lado como **LOCADOR(A): FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.223/426/0001-16, neste ato representado por seu sócio Magid Bazhuni Maia, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade n.º 08395389-3, inscrito no CPF/MF sob nº 905.650.297-20, e por outro lado como **LOCATÁRIO(A): H STRATTNER E CIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.250.713/0001-62, neste ato representado por seu sócio Raul Romanó Strattner, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade n.º 04695568-8, inscrito no CPF/MF sob nº 720.746.637-49, ambos de acordo com os seus estatutos, estando assim justos e contratados acertam a presente locação mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente passam a aduzir:

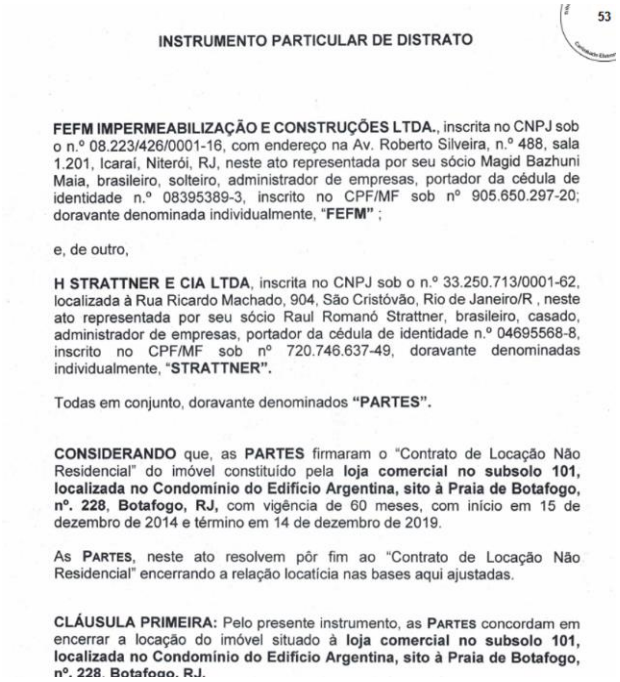
CLÁUSULA PRIMEIRA: Neste ato e na melhor forma de direito, é objeto da presente locação o imóvel denominado de **loja comercial 101, localizada no 1º SS do Condomínio do Edifício Argentina, sito à Praia de Botafogo, nº. 228, Botafogo, RJ,** à que o(a) **LOCATÁRIO(A)** declara receber o imóvel nas condições em que se encontra, conforme laudo fotográfico em anexo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(A) **LOCATÁRIO(A)** deverá entregar o imóvel em perfeito estado de condições e com todas as modificações feitas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O(A) **LOCADOR(A)** poderá verificar a qualquer tempo as obras que serão feitas no imóvel de forma a criar um laudo de vistoria, assinado entre as partes, sobre o estado em que o imóvel deverá ser devolvido, com todas as modificações, obras, benfeitorias e acessões realizadas, em perfeito estado, pelo(a) **LOCATÁRIO(A).**

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente locação é de cunho **não residencial** pelo prazo de **60 (sessenta) meses**, com início em **01/01/2015** e seu término em **31/12/2019**, independentemente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor mensal a ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A) à título de aluguel será de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais). O(A) LOCATÁRIO(A) será isentado do pagamento do valor do aluguel nos primeiros de 06 (seis) meses a partir da assinatura do presente contrato, acordando as partes que durante o sétimo ao décimo segundo mês de vigência contratual será concedido um desconto mensal de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais); durante o



53

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DISTRATO

FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 08.223/426/0001-16, com endereço na Av. Roberto Silveira, n.º 488, sala 1.201, Icaraí, Niterói, RJ, neste ato representada por seu sócio Magid Bazhuni Maia, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade n.º 08395389-3, inscrito no CPF/MF sob nº 905.650.297-20; doravante denominada individualmente, "**FEFM**" ;

e, de outro,

H STRATTNER E CIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.250.713/0001-62, localizada à Rua Ricardo Machado, 904, São Cristóvão, Rio de Janeiro/R , neste ato representada por seu sócio Raul Romanó Strattner, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade n.º 04695568-8, inscrito no CPF/MF sob nº 720.746.637-49, doravante denominadas individualmente, "**STRATTNER**".

Todas em conjunto, doravante denominados "**PARTES**".

CONSIDERANDO que, as **PARTES** firmaram o "Contrato de Locação Não Residencial" do imóvel constituído pela **loja comercial no subsolo 101, localizada no Condomínio do Edifício Argentina, sito à Praia de Botafogo, nº. 228, Botafogo, RJ,** com vigência de 60 meses, com início em 15 de dezembro de 2014 e término em 14 de dezembro de 2019.

As **PARTES**, neste ato resolvem pôr fim ao "Contrato de Locação Não Residencial" encerrando a relação locatícia nas bases aqui ajustadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento, as **PARTES** concordam em encerrar a locação do imóvel situado à **loja comercial no subsolo 101, localizada no Condomínio do Edifício Argentina, sito à Praia de Botafogo, nº. 228, Botafogo, RJ.**

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a privação do uso do imóvel em razão de culpa de terceiro enseja indenização por lucros cessantes correspondentes ao valor locativo da unidade, havendo inclusive presunção de prejuízo nessas situações:

> *"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE*

MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ. 2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ. 3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese. 4. Agravo interno não provido.(STJ - AgInt no REsp: 2015049 PA 2022/0223697-0, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 21/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2023)"

Aplicando-se a teoria da causalidade adequada (art. 403 do CC) e o instituto da culpa concorrente (art. 945 do CC) ao caso, a indenização por lucros cessantes deve ser proporcional à participação causal do condomínio réu na inutilização da unidade. Considerando que o laudo pericial identificou três entes responsáveis por causas distintas — o Condomínio (patologias estruturais e infiltrações de áreas comuns), a parte autora (dutos e bomba) e lojas de terceiros (infiltrações no teto) —, fixa-se a responsabilidade do réu em 45% (quarenta e cinco por cento) da totalidade dos lucros cessantes.

Essa proporção é tecnicamente justificável pelos seguintes elementos: (a) as patologias estruturais de responsabilidade do condomínio (lajes, vigas, pilares, juntas) são as mais graves e impactam a segurança da edificação, justificando a maior parcela de responsabilidade (45%); (b) a conduta da parte autora contribuiu de forma relevante para as condições insalubres do local (35%); e (c) os terceiros (lojas do pavimento superior) respondem pelas infiltrações restritas ao teto (20%). Como os terceiros não integram a lide e não podem ser condenados neste processo, o percentual de 45% imputado ao réu representa a melhor e mais justa aproximação proporcional ao conjunto probatório disponível.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1638
Carimbado Eletronicamente

Os lucros cessantes serão apurados em regular liquidação de sentença, observando-se como parâmetros: (a) o período de inutilização comprovado nos autos, a partir da data do distrato (13/05/2016) até novembro de 2024, momento anterior à nova locação do imóvel noticiada pela apelante; (b) o valor locativo mensal de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), conforme o contrato de locação, observadas as reduções contratuais (isenção dos primeiros meses e descontos progressivos); e (c) a proporção de 45% (quarenta e cinco por cento) atribuída ao réu por sua participação causal.

VII. DO RECURSO ADESIVO DO CONDOMÍNIO — MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO ÀS OBRAS

O Condomínio Edifício Argentina interpôs apelação adesiva impugnando a condenação à realização das obras estruturais apontadas no laudo pericial. O recurso não merece provimento.

A condenação às obras está ancorada no laudo pericial judicial, cujas conclusões foram ratificadas em dois momentos distintos de esclarecimentos periciais. As patologias dos elementos estruturais (lajes, vigas), das vedações das juntas de dilatação, das trincas nos dutos de fiações da concessionária e da impermeabilização das jardineiras são expressamente atribuídas ao condomínio, que tem dever legal de corrigi-las nos termos dos arts. 1.344 e 1.348, V, do Código Civil. Não há fundamento técnico ou jurídico para afastar esta conclusão.

Os argumentos do apelante adesivo — de que as patologias derivam de negligência da autora e que o imóvel nunca foi adequadamente mantido — confundem as causas internas (privativas da unidade) com as causas externas (estruturais das áreas comuns). O laudo foi preciso em distinguir ambas as esferas de responsabilidade. As obras estruturais que o réu deverá executar dizem respeito

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

a elementos que integram as áreas comuns do edifício, sobre as quais o condômino individual não detém domínio nem capacidade de intervenção.

Rejeita-se o recurso adesivo.

VIII. DA DENUNCIAÇÃO À LIDE — ALLIANZ SEGUROS S.A. — MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA

O réu denunciou à lide a Allianz Seguros S.A. (antes denominada Sul América Seguros de Automóveis e Massificados S.A.), com quem mantém contrato de seguro de condomínio, buscando eventual ressarcimento das condenações que lhe fossem impostas. A sentença julgou improcedente a denunciação, conclusão com que este Colegiado está integralmente de acordo.

A análise das Condições Gerais da apólice (Id. 539 e seguintes) e das Condições Especiais (Id. 701 e seguintes) é conclusiva quanto à ausência de cobertura securitária para os eventos narrados nestes autos. A Cláusula 7, alínea "b", das Condições Gerais exclui expressamente da cobertura os danos decorrentes de "DESARRANJO MECÂNICO, DESGASTE NATURAL PELO USO, DETERIORAÇÃO GRADATIVA, MANUTENÇÃO DEFICIENTE E/OU INADEQUADA, OPERAÇÕES DE REPARO, AJUSTAMENTO E SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO DOS BENS/INTERESSES GARANTIDOS." As patologias estruturais por falta de manutenção — lajes, vigas, juntas, impermeabilização — enquadram-se com precisão nessa cláusula de exclusão.

A Cláusula 7, alínea "i", exclui também "DANOS E DESPESAS EMERGENTES DE QUALQUER NATUREZA, INCLUSIVE LUCROS CESSANTES E OUTROS PREJUÍZOS INDIRETOS, MESMO QUE RESULTANTES DE RISCOS COBERTOS." Esta cláusula, por si só, tornaria inviável qualquer pretensão de

ressarcimento dos lucros cessantes em face da seguradora, ainda que o sinistro fosse coberto — o que, conforme exposto, não é o caso.

O contrato de seguro prevê cobertura para eventos súbitos e imprevisíveis (danos elétricos, vazamentos de tanques e tubulações, vendaval), que em nada se assemelham à deterioração progressiva por falta de manutenção estrutural de uma edificação com mais de 45 anos. A natureza cronicamente negligente dos danos objeto da ação é, em si mesma, incompatível com o conceito de sinistro segurável, que pressupõe fortuidade e imprevisibilidade.

A improcedência da denunciação à lide deve ser mantida.

IX - DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto no sentido de:

(i) **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação principal interposto por FEFM IMPERMEABILIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., para reformar parcialmente a r. sentença recorrida no capítulo dos lucros cessantes, determinando que o CENTRO EMPRESARIAL RIO — CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARGENTINA pague à autora, a título de lucros cessantes, o equivalente a 45% (quarenta e cinco por cento) do valor locativo mensal de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), previsto no contrato de locação celebrado em 23/12/2014, observadas as carências e os descontos progressivos pactuados, pelo período compreendido entre a data do distrato (13/05/2016) **até o mês de novembro de 2024 (mês anterior à nova locação do imóvel, conforme noticiado pela própria apelante)**, nos termos apurados em regular liquidação de sentença, com os demais termos da sentença mantidos;

(ii) **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação adesiva interposto pelo CENTRO EMPRESARIAL RIO — CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1641
Carimbado Eletronicamente

ARGENTINA, mantendo integralmente a condenação à realização das obras estruturais fixadas na r. sentença recorrida.

(iii) MANTER a improcedência da denunciação à lide da Allianz Seguros S.A., nos termos da sentença recorrida;

(iv) Em relação ao recurso principal da autora, parcialmente provido, DEIXO DE MAJORAR os honorários recursais, ante o êxito parcial na pretensão recursal;

(v) Em razão do desprovimento do recurso adesivo do Condomínio, MAJORO os honorários advocatícios sucumbenciais devidos aos advogados da seguradora de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor da sucumbência correspondente, nos termos do art. 85, §§2° e 11, do CPC.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER** e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso e **NEGAR PROVIMENTO** ao **RECURSO ADESIVO**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ