Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1152
Carimbado Eletronicamente

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO Nº 0177865-07.2020.8.19.0001
EMBARGANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MISS UNIVERSO LTDA.
EMBARGADO: CHUBB SEGUROS BRASIL S.A.
EMBARGADO: FREDERICO ANTUNES BRENAND ONGARATTO
EMBARGADA: EULÁLIA ANTUNES BRENAND
ORIGEM: CAPITAL – 49ª VARA CÍVEL

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INFILTRAÇÕES EM UNIDADE DO CONDOMÍNIO. LAJE. ÁREA COMUM. COBERTURA SECURITÁRIA. CLÁUSULA DE EXCLUSÃO. OMISSÃO PARCIAL CONFIGURADA. JULGAMENTO INALTERADO.

I. Caso em exame: Embargos de declaração opostos pelo condomínio em face de acórdão que rejeitou os primeiros embargos declaratórios opostos. Alega, em síntese, a persistência de omissões quanto à incidência do art. 1.344 do Código Civil, ao uso exclusivo da área, à abertura de acesso realizada pelos autores, à existência de múltiplos eventos danosos, ao alcance da cláusula de exclusão securitária, à cobertura dos danos morais e à alegada negativa de prestação jurisdicional.

II. Questão em discussão: Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão foi omisso quanto às teses suscitadas pelo condomínio; (ii) estabelecer se as omissões quanto à responsabilidade da seguradora e à incidência das cláusulas de exclusão da cobertura securitária possuem aptidão para alterar o resultado do julgamento.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONCALVES DE OLIVEIRA:15388
Assinado em 05/08/2026 15:17:51
Local: GAB. DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE OLIVEIRA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1153
Carimbado Eletronicamente

III. Razões de decidir: **Houve pronunciamento expresso sobre a inaplicabilidade do art. 1.344 do Código Civil, concluindo o Colegiado que a laje de cobertura constitui área comum do condomínio, inexistindo uso exclusivo ou privativo. A abertura de acesso pelos autores já havia sido apreciada. Omissões configuradas quanto aos argumentos de múltiplos eventos danosos, alcance da cláusula de exclusão securitária e à cobertura dos danos morais. A inundação do imóvel, decorrente do acúmulo de água na laje da área comum por deficiência do sistema de escoamento, foi reconhecida na sentença e se tornou matéria incontroversa, não devolvida ao Tribunal pelo recurso do condomínio. A condenação do condomínio pelos danos materiais decorrentes da inundação e das infiltrações está vinculada à falha de manutenção e impermeabilização da área comum, hipótese expressamente abrangida pelas cláusulas de exclusão securitária. A cobertura adicional de responsabilidade civil destina-se ao ressarcimento de danos materiais causados a terceiros, e não às áreas comuns. A cobertura adicional para danos morais prevê as mesmas hipóteses de exclusão de cobertura dos demais danos.**

IV. Dispositivo: **Embargos de declaração acolhidos em parte, sem alteração do resultado do julgamento.**

Dispositivos relevantes citados: **CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, 1.023, 1.025 e 1.026; CC, arts. 186, 421, 422, 757, 759, 760, 765, 768, 786, 1.331, § 5º, e 1.344.**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1154
Carimbado Eletronicamente

ACÓRDÃO

Examinados e discutidos os autos do recurso em referência, em que constam como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no sentido do julgamento do presente recurso nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.



Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira – Relatora

RELATÓRIO.

Trata-se de embargos de declaração opostos em face de acórdão desta Câmara, assim ementado:

> **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. INFILTRAÇÕES EM UNIDADE IMOBILIÁRIA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. EMBARGOS DO CONDOMÍNIO**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1155
Carimbado Eletronicamente

REJEITADOS. EMBARGOS DA SEGURADORA ACOLHIDOS.

I. CASO EM EXAME: Embargos de declaração opostos pela seguradora denunciada e pelo condomínio réu. A seguradora alega erro material na base de cálculo dos honorários sucumbenciais na lide secundária. O condomínio sustenta contradição e omissão quanto à natureza comum da cobertura, perícia técnica, responsabilidade pelos danos, cláusula securitária, prescrição e sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Há duas questões em discussão: (i) definir se houve erro material na fixação da base de cálculo dos honorários sucumbenciais da lide secundária; (ii) estabelecer se o acórdão embargado incorreu em contradição ou omissão quanto à responsabilidade do condomínio, à valoração da prova pericial e às demais teses defensivas suscitadas.

III. RAZÕES DE DECIDIR: O acórdão embargado acolheu integralmente a tese recursal da seguradora. A improcedência da lide secundária impõe ao réu-denunciante o pagamento dos honorários advocatícios em favor da seguradora denunciada, calculados sobre o proveito econômico pretendido pelo denunciante. O acórdão enfrentou expressamente a controvérsia acerca da natureza jurídica da laje de cobertura, reconhecendo tratar-se de área comum do condomínio. A presença de vestiário de funcionários, equipamentos coletivos, antenas, cabos de força e sistema de para-raios demonstra o uso comum e estrutural da cobertura. A convenção condominial reconhece a cobertura do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1156
Carimbado Eletronicamente

edifício como bem comum, inexistindo cláusula que atribua caráter privativo ao terraço utilizado pelos autores. A prova pericial realizada em duas vistorias confirmou que a obra de impermeabilização executada pelo condomínio foi ineficaz e que as infiltrações decorrem de falha na impermeabilização da laje superior.

IV. DISPOSITIVO: Embargos de declaração do condomínio rejeitados. Embargos de declaração da seguradora acolhidos.

***Dispositivos relevantes citados*: CPC, arts. 1.022, 1.025 e 85, § 14; CC, arts. 1.331, § 5º, e 1.344.**

***Jurisprudência relevante citada*: Não há.**

Diz que o acórdão integrativo manteve, em sua inteireza, as omissões anteriormente apontadas, sem sanar os vícios imputados, o que configura negativa de prestação jurisdicional, na forma do art. 489, §1º, IV, do CPC. Afirma orientação pacífica no sentido de que os segundos embargos são cabíveis para sanar os vícios surgidos no próprio acórdão que apreciou os primeiros embargos, não se prestando à rediscussão da matéria. Alega que o acórdão se limitou a afirmar de forma genérica que não haveria vícios, sem apreciar os argumentos deduzidos, e que, para o prequestionamento efetivo, é indispensável a indicação precisa dos pontos viciados. Reitera omissão quanto ao art. 1.344 do CC sobre áreas comuns de uso exclusivo, não explicando a razão pela qual a normativa não incide no caso concreto, se foi afastado ou por qual fundamento. Alega omissão quanto à distinção entre cobertura estrutural do edifício e terraço pertencente à unidade privativa, de acordo com a Convenção condominial, que considera como área comum apenas a cobertura estrutural, inexistindo disposição expressa que atribua a mesma natureza jurídica ao terraço da unidade dos autores, o qual é acessível exclusivamente pelo interior do apartamento e é objeto de uso

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1157
Carimbado Eletronicamente

exclusivo e intransferível. Pontua que o acórdão genericamente disse que "a convenção condominial reconhece a cobertura do edifício como bem comum", o que não corresponde ao argumento deduzido nos primeiros embargos. Afirma omissão quanto à utilização da mesma premissa fática para sustentar duas conclusões jurídicas incompatíveis entre si, pois, de um lado, reconheceu que a área é comum para responsabilizar o condomínio pelos danos, e, por outro, não enfrentou a consequência jurídica decorrente do uso exclusivo da área pelos autores, silenciando sobre a abertura de acesso realizada pelos autores, que alterou a configuração original da cobertura. Aduz omissão em relação ao erro de premissa fática, ao reduzir múltiplos eventos a um único sinistro, quando a petição inicial narrou acontecimentos distintos e independentes, como infiltrações estruturais, transbordamento das águas pluviais, entupimento das calhas e ingresso de água pela porta principal, bem como a prova pericial não reduziu todos os prejuízos à falha de impermeabilização da laje, existindo laudo que aponta causas múltiplas e distintas para os danos verificados. Repete omissão no que tange à abrangência de múltiplos eventos por uma única cláusula de exclusão securitária, a despeito de a demanda tratar de diversos eventos danosos distintos. Alega, ainda, omissão sobre a distinção entre danos materiais e danos morais quanto à cobertura securitária. Por fim, aduz omissão quanto à violação do art. 489, §1º, IV, do CPC e o dever de fundamentação, o que caracterizaria negativa de prestação jurisdicional, sendo necessária a indicação de apreciação de cada argumento, por qual fundamento foi rejeitado. Requer o acolhimento dos embargos, para sanar as omissões apontadas e seja proferido novo julgamento. Prequestiona os artigos 186, 421, 422, 757, 759, 760, 765, 768, 786, 1.331, §5º, e 1.344 do CC, além dos arts. 489, §1º, IV, 1.022, 1.023, 1.025 e 1.026 do CPC.

Manifestação da embargada CHUBB SEGUROS, index 1135, e dos embargados FREDERICO e EULÁLIA, index 1141, requerendo a rejeição dos embargos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1158
Carimbado Eletronicamente

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O condomínio embargante opôs embargos de declaração em face do acórdão que julgou os primeiros embargos de declaração, aduzindo omissões sobre os vícios anteriormente suscitados.

Não houve omissão no enfrentamento do vício relacionado à aplicação ou não do artigo 1.344 do CC sobre áreas comuns de uso exclusivo, bem como sobre a pretensa distinção entre cobertura estrutural do edifício e terraço pertencente à unidade privativa.

O acórdão abordou, de forma expressa e inequívoca, a razão de afastamento do artigo 1.344 do CC, rechaçando a tese de que haveria o uso exclusivo e integral de parte da cobertura por um único condômino, como pretende fazer crer a embargante.

Veja-se o trecho da fundamentação, que não deixa dúvidas para o enfrentamento explícito da matéria:

> *(...) Acerca da alegada contradição e da inaplicabilidade do art. 1.344 do Código Civil, restou expressamente consignado no voto que "não vinga a alegação de se tratar de laje privativa do autor, por se tratar de cobertura", uma vez que "a prova dos autos demonstra que se trata de área comum".*
>
> *O acórdão lastreou-se em elementos fáticos intransponíveis: sobre a referida laje encontram-se instalados o vestiário dos funcionários do próprio condomínio, a escada de acesso de empregados, além de equipamentos de uso coletivo essencial, quais sejam,*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1159
Carimbado Eletronicamente

antenas de rádio/televisão, cabos de força e o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (para-raios).

Sendo a laje estrutural e o telhado áreas flagrantemente comuns e ocupadas por dependências do próprio condomínio, afasta-se por completo a incidência do art. 1.344 do CC. O referido artigo pressupõe o uso exclusivo e integral da cobertura por um único condômino, o que não ocorre na hipótese, haja vista o trânsito de funcionários e a instalação de maquinário comum. Portanto, a responsabilidade pela higidez estrutural e pela impermeabilização da laje que recobre o edifício é, por lei e por lógica, do Condomínio.

Sobre a convenção condominial, o embargante tenta cindir a "cobertura do edifício" da figura do "terraço de cobertura", sendo a tese manifestamente infundada.

A própria convenção condominial colacionada pelo embargante dirime qualquer dúvida ao dispor textualmente que são coisas de propriedade comum, inalienáveis e indivisíveis, a "cobertura do edifício", além dos condutores de águas pluviais e antenas.

O terraço e a laje de topo funcionam como teto protetivo de toda a edificação. A ausência do termo "terraço" na convenção não transmuta uma área eminentemente comum, em que estão o vestiário dos funcionários e a casa de máquinas, em área privativa. O art. 1.331, § 5º, do Código Civil dispõe que o terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária na escritura de constituição. Como a própria convenção do réu

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1160
Carimbado Eletronicamente

> *corrobora que a cobertura é comum e não há qualquer cláusula que a declare expressamente como propriedade privativa dos autores, vigora a regra legal da comunhão. Logo, a manutenção e a impermeabilização do local competem ao Condomínio. (...)*

Também não se verifica omissão na alegada incompatibilidade em reconhecer o local como área comum e não enfrentar os efeitos do uso exclusivo da área pelos autores, tampouco quanto à abertura de acesso realizada pelos autores.

Aqui, mais uma vez, o condomínio insiste que haveria uso exclusivo da área pelos autores, argumento enfrentado e rejeitado no julgamento do recurso de apelação e dos primeiros embargos, já que toda a cobertura do edifício é área comum. Não há omissão quando a pretensão do embargante é que prevaleça premissa diversa daquela alcançada pelo Colegiado.

O ponto da abertura de acesso realizada pelos autores foi objeto de expressa manifestação, como se vê:

> *(...) A insurgência quanto à suposta interferência de uma porta aberta pelos autores para o terraço cai por terra diante do laudo técnico. Se as infiltrações ocorrem no teto e decorrem de falhas na manta asfáltica e na impermeabilização da laje superior, o nexo causal decorre diretamente da má execução do serviço de conservação do teto do edifício pelo condomínio, sendo irrelevante a discussão acerca da regularidade da referida abertura para o deslinde das patologias de infiltração verificadas. O acórdão enfrentou a questão de forma clara e motivada, adotando as conclusões da*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1161
Carimbado Eletronicamente

> *perícia técnica em detrimento das teses unilaterais da administração predial. (...)*

Com relação à alegação de omissão quanto ao enfrentamento de múltiplos eventos (infiltrações estruturais, transbordamento das águas pluviais, entupimento das calhas e ingresso de água pela porta principal) a um único sinistro e a uma cláusula de exclusão securitária, bem como a distinção entre danos materiais e danos morais quanto à cobertura securitária, com razão a embargante, pois foram expressamente suscitados nos primeiros embargos de declaração, sem o devido enfrentamento pelo acórdão embargado, omissão que passa a ser sanada.

Inicialmente, cumpre ressaltar que a inundação do imóvel foi reconhecida na sentença de index 856, nos seguintes termos:

> *(...) Quanto às avarias no piso com revestimento de sinteco, indica o perito: "é incontroversa a ocorrência de inundação no imóvel e com origem de responsabilidade do condomínio, conforme fotos juntadas na inicial, fls. 58, 56, 67 e 96, listadas no item 3 deste laudo", e que "Na vistoria foram informadas pelo 1º Autor as ocorrências em 2013, com água vindo pelo teto da escada na vistoria, e em 2021 na obra do condomínio, tendo a empreiteira assumido a responsabilidade" (fls. 489/492).*
>
> *Destaque-se que a unidade possui dois acessos: o primeiro, exclusivo do imóvel, com acesso pela escada oriunda do pavimento inferior, e o segundo, por meio de uma porta de alumínio aberta posteriormente, com saída para a área comum do Condomínio (fl.497).*
>
> *Neste ponto, cabe ressaltar que não restou comprovado nos autos que a abertura dessa porta de alumínio seja*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1162
Carimbado Eletronicamente

> *regular, eis que sequer foi apresentada a planta do imóvel, razão pela qual conclui-se que a responsabilidade por eventual entrada de água da chuva por esse acesso não pode recair sobre o Condomínio.*
> *Todavia, após análise in loco, o especialista afastou o argumento aventado pelo réu, de que a enxurrada teria entrado pelo vão da porta de alumínio: "Portanto, o argumento do réu em relação a aquela porta não faz o menor sentido. Como vimos, a origem em área do condomínio é conhecida e incontroversa" (fl.550 - grifo próprio).*
> *Diante disso, conclui-se que a origem do alagamento do imóvel foi o acúmulo de água da chuva na laje da área comum, sobre o teto da escada de acesso, a qual não possuía sistema de escoamento eficiente.*
> *Logo, em face da responsabilidade do réu pela manutenção da laje da área comum, impõe-se a procedência do pedido relativo ao reparo do sinteco, observando-se que, diante das avarias constatadas, o perito orçou o reparo do piso em R$ 1.088,00, conforme planilha de fl. 552. (...)*

O recurso de apelação do condomínio somente tratou da verba honorária e ônus da sucumbência, portanto, a ocorrência da inundação no apartamento dos autores pela água da chuva e os respectivos danos causados em virtude do escoamento insuficiente na laje, além de restarem incontroversos, não foi objeto de devolução a este Tribunal.

A condenação do condomínio, em sede de apelação, à reparação dos danos materiais também pelos prejuízos causados aos autores pelas infiltrações decorreu do reconhecimento do estabelecido nexo causal entre esses e a impermeabilização defeituosa.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1163
Carimbado Eletronicamente

Em todos os casos, porém, a responsabilidade civil do condomínio se originou na falha na manutenção de área comum.

A cláusula de exclusão securitária mencionada no julgamento da apelação está prevista na Cobertura Adicional De Responsabilidade Civil Do Condomínio (index 732):

> 4. Riscos Excluídos
> 4.1. Sem prejuízo das exclusões previstas na Cláusula 6ª – Riscos Excluídos das Condições Gerais, esta cobertura não garante quaisquer danos causados direta ou indiretamente por:
> d) danos ao próprio imóvel e ao seu conteúdo decorrentes de vazamento ou infiltração d'água, **quando resultante do entupimento de calhas ou da má conservação das instalações de água e esgoto**; - grifamos.

Além disso, as Condições Gerais do seguro (index 688) também preveem como risco excluído os prejuízos resultantes de aqueles decorrentes de manutenção deficiente ou inadequada:

> CLÁUSULA 6ª - RISCOS EXCLUÍDOS
> v) Este seguro não garante o interesse do Segurado com relação aos prejuízos resultantes, direta ou indiretamente, de:
> (...)
> b) Desarranjo mecânico, desgaste natural pelo uso, deterioração gradativa, **manutenção deficiente e/ou inadequada**, operações de reparo, ajustamento e serviços de manutenção dos bens/interesses

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1164
Carimbado Eletronicamente

> garantidos, erosão, corrosão, ferrugem, oxidação, incrustação, fadiga, fermentação e/ou combustão natural ou espontânea; - grifamos.

Assim, há exclusão dos danos causados por manutenção deficiente ou inadequada, bem como de entupimento de calhas ou da má conservação das instalações de água e esgoto, o que reafirma a ausência de responsabilidade da seguradora, pois os danos materiais a que foi condenado o condomínio (reparação do piso sinteco, pintura das paredes e do teto) se relacionam com tais hipóteses, conforme já abordado.

Para que não pairem dúvidas sobre o alcance do risco excluído, as condições especiais da cobertura adicional expressamente estabelecem que a indenização securitária é direcionada à terceiros, e não às áreas comuns, como argumenta a embargante:

> Indenização: no seguro de responsabilidade civil, em caso de sinistro, corresponde ao pagamento e/ou reembolso, até o limite máximo de garantia da apólice (ou até o limite máximo de indenização por cobertura contratada), das quantias que o segurado foi judicialmente condenado a pagar a terceiros prejudicados, e/ou despendeu tentando evitar o sinistro ou minorar as suas consequências.

Em relação à cobertura securitária dos danos morais, houve contratação da Condição Particular - Responsabilidade Civil - Danos Morais (index 737):

> 1.1. Mediante pagamento de prêmio adicional, a presente cobertura garante a Responsabilidade Civil do Segurado por Danos Morais, causados a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1165
Carimbado Eletronicamente

> terceiros**, diretamente decorrentes de Danos Físicos à Pessoa e/ou de Danos Materiais garantidos pela cobertura contratada.**
>
> 1.2. A vinculação dos Danos Morais aos Danos Físicos à Pessoa e/ou Danos Materiais cobertos por esta apólice deve estar exarada em sentença judicial transitada em julgado, ou ter sido autorizada expressamente pela Seguradora. – grifamos.

Além de vincular a cobertura a danos físicos ou danos materiais garantidos pela cobertura contratada, dentre os riscos excluídos, inserem-se aqueles constantes nas Condições Gerais e das Condições Especiais vinculadas à modalidade selecionada:

> 2. Riscos Excluídos
>
> 2.1. Reiteram-se os riscos excluídos constantes das Condições Gerais e das Condições Especiais vinculadas à modalidade selecionada, ressalvados os que contrariarem às presentes disposições, hipótese em que estas prevalecerão.

Portanto, prevalece a incidência da cláusula de exclusão securitária, pois os danos morais se relacionam com danos materiais não cobertos.

Por fim, ausente omissão a respeito da violação do art. 489, §1º, IV, do CPC, pois a controvérsia foi apreciada de forma fundamentada, e agora, com o parcial acolhimento dos embargos para sanar as omissões havidas, enfrentou-se a matéria em sua completude.

Quanto ao prequestionamento, o direito nacional adota a teoria da substanciação, aplicando-se, ainda, o disposto no art. 1025 do CPC/15.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1166
Carimbado Eletronicamente

Diante do exposto, voto no sentido de ACOLHER EM PARTE os embargos de declaração, para sanar as omissões apontadas, sem alteração do resultado do julgamento.

A presente passa a fazer parte do acórdão.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.



Des. Natacha Nascimento Gomes Tostes Gonçalves de Oliveira - Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ