

**13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0808459-23.2023.8.19.0203**

**APELANTE : ANDRE LUIZ DA COSTA SANTOS**

ADVOGADO : NICOLE SÁ DE PAULA DUARTE

**APELADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL TAQUARA**

ADVOGADO : RAPHAEL GAMA DA LUZ

**RELATOR: DES. BENEDICTO ABICAIR**

**APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. FURTO DE BICICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA COM FUNDAMENTO NA EXCLUSÃO EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE NA CONVENÇÃO. RECURSO DO AUTOR.**

1. É entendimento da Corte Superior de não ser possível a responsabilização de condomínio pela prática de furto em área comum quando ausente previsão expressa de responsabilidade ou havendo exclusão expressa, de modo que o condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção.

2. Contudo, mesmo que a convenção seja silente ou contenha uma cláusula de exclusão de responsabilidade do condomínio, a responsabilidade civil do Condomínio pode ser reconhecida quando ele dispõe de sistema de segurança destinado à vigilância, ou caso se prove culpa ou dolo da administração, seus prepostos, ou o próprio condomínio no evento danoso.

3. No caso vertente, restou evidente a negligência do preposto do condomínio no exercício de suas funções, deixando os dois portões de pedestres abertos durante a madrugada, permitindo a livre entrada e saída de terceiros do local, com guarita e porteiro 24 horas, e sem serem interpelados. Inteligência do artigo 932, III, CC.

4. Dever de indenizar do condomínio.

5. Recomposição por dano material não acolhida. Ausência de provas acerca do modelo da bicicleta furtada.

6. Dano moral caracterizado. Valor arbitrado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

**RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.**

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0808459-23.2023.8.19.0203, em que é Apelante ANDRE LUIZ DA COSTA SANTOS e Apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL TAQUARA

**A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

## R E L A T Ó R I O

Trata-se de ação indenizatória proposta por **ANDRÉ LUIZ DA COSTA SANTOS** em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAQUARA**.

**Na forma autorizada, adoto o relatório da sentença, id 140861078, nos seguintes termos:**

Trata-se de AÇÃO ANDRÉ LUIZ DA COSTA SANTOS em face de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAQUARA.

Narra a inicial, em síntese, que no dia 28 de setembro de 2022 às 01h:35min da madrugada duas pessoas entraram pela portaria do condomínio, a qual estava completamente aberta, e furtaram a bicicleta do Autor, tendo saído três pessoas pela portaria com a bicicleta às 01h58min. Assim, a permanência das pessoas que furtaram a bicicleta dentro do condomínio Requerido durou cerca de 23 minutos e conseguiram sair com a mesma facilidade que entraram, isto é, a portaria continuou aberta e com o porteiro noturno, visto que o Requerido tem portaria 24h. Conclui requerendo indenização pelos danos materiais e morais experimentados.

Gratuidade de justiça deferida no id. 49958108.

O réu apresentou contestação no id. 61800184, aduzindo, em síntese, que no direito condominial, responde o condomínio edilício por furtos de



objetos, bicicletas, veículos apenas se houver expressa determinação na convenção neste sentido. Informa que consta expressamente da convenção que o condomínio não responde pelo furtos ocorridos. Aduz a ausência de responsabilidade e conclui pela improcedência dos pedidos.

Réplica id. 66307428.

Decisão saneadora id 117083660.

**Os pedidos foram julgados improcedentes e o autor condenado ao pagamento das custas e honorários, observada a gratuidade de justiça.**

**Recurso de apelação do autor, id 129479280**, objetivando a reforma integral do julgado.

Alega não ser razoável a conclusão de que a ausência de previsão expressa na convenção condominial justifique o incremento do risco causado por ato omissivo do condomínio, haja vista que: (I) a portaria estava completamente aberta, mesmo tendo funcionário na guarita, que são obrigados a controlar a entrada e saída pessoas, veículos automotores e bicicletas. Logo, as pessoas que entraram para furtar não tiveram qualquer obstáculo para alcançar o intento, tendo saído do condomínio com a mesma facilidade que entraram e; (II) o condomínio possui porteiro 24 horas, porém, duas pessoas conseguiram entrar sem qualquer obstáculo e permanecer cerca de 23 minutos dentro do condomínio, sair com a bicicleta do morador, ora Autor, e o porteiro não avisou o ocorrido.

Prosegue aduzindo que houve uma facilitação do condomínio por omissão de fiscalização, o que não pode ser entendido como caso fortuito externo porque a portaria estava aberta em um período extremamente suscetível a investidas criminosas (repouso noturno); que existe um dever mínimo de cuidado e vigilância do Apelado que não foi cumprido pelos



funcionários do Condomínio, o que possibilitaria que acontecesse condutas ainda mais graves do que o furto da bicicleta.

Defende a responsabilidade subjetiva do Apelado pelos danos causados ao Apelante.

**Contrarrazões**, id 161640912.

### **VOTO**

Trata-se de pedido indenizatório em razão do furto da bicicleta do autor, ocorrido nas dependências do condomínio réu.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, com fundamento na jurisprudência do STJ o sentido de não ser possível a responsabilização do condomínio quando ausente previsão expressa de responsabilidade na respectiva convenção ou regimento interno, hipótese dos autos, gerando o inconformismo do autor.

Com efeito, é entendimento da Corte Superior de não ser possível a responsabilização de condomínio pela prática de furto em área comum quando ausente previsão expressa de responsabilidade ou havendo exclusão expressa, de modo que o condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.  
DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO.  
RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NEGATIVA DE  
PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.  
RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR FURTO EM ÁREA  
COMUM. NECESSIDADE DE PREVISÃO EXPRESSA NA



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DA CONVENÇÃO OU REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de não ser possível a responsabilização de condomínio pela prática de furto em área comum quando ausente previsão expressa de responsabilidade, de modo que o condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.150.851/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 7/6/2023.)

Contudo, urge ressaltar que, mesmo que a convenção seja silente ou contenha uma cláusula de exclusão de responsabilidade do condomínio, a responsabilidade civil do Condomínio pode ser reconhecida quando ele dispõe de sistema de segurança destinado à vigilância, ou caso se prove culpa ou dolo da administração, seus prepostos, ou o próprio condomínio no evento danoso.

Deve-se pontuar, no entanto, que a mera existência de câmera e porteiro não são suficientes a caracterizar assunção de dever de guarda e vigilância, a justificar a responsabilização do condomínio, havendo de se perquirir as circunstâncias do caso concreto.

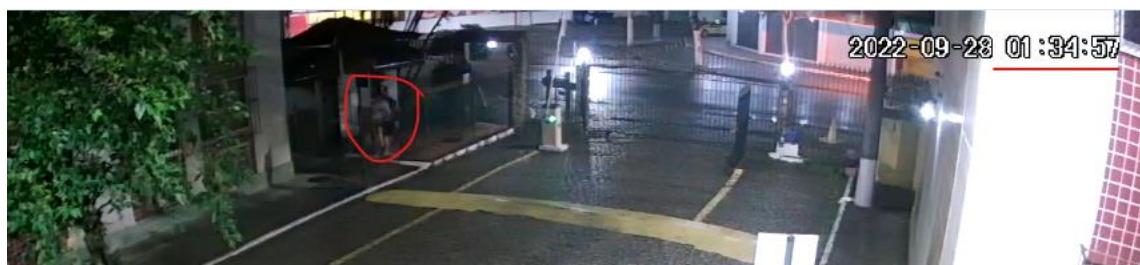
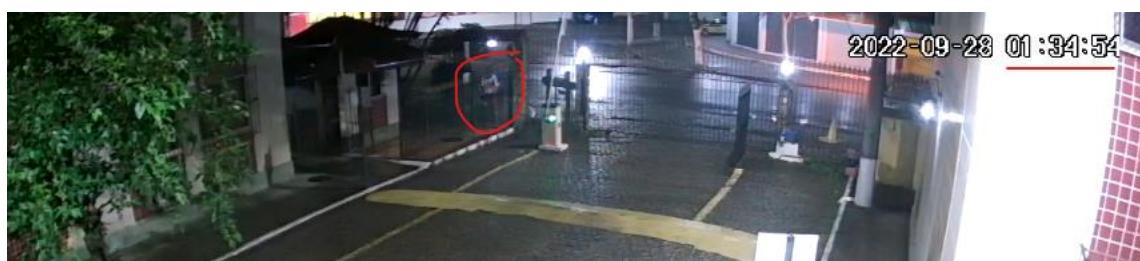
No caso vertente, importante deixar consignado que as imagens das câmeras de segurança corroboram a dinâmica dos fatos sustentada pelo autor.

Como pode se observar das gravações capturadas pelas câmeras de segurança do condomínio, no dia 28/09/2022, no período da madrugada, à 1:34 h, entram pelo portão de pedestre, duas pessoas em uma bicicleta. É



possível observar que adentram diretamente no condomínio, sem qualquer impedimento ou verificação, encontrando-se o portão aberto, embora possua porteiro 24 horas (questão não impugnada pelo réu).

Às 1:58 h, saem três pessoas em três bicicletas (os dois que entraram anteriormente e outro), mais uma vez, livremente, já encontrando-se o portão aberto (diga-se, dois portões).







Patente, pois, a negligência do porteiro no exercício de suas funções, que deixou ambos os portões abertos durante a madrugada, permitindo a entrada e saída de terceiros do local, com dois portões e guarita, sem serem interpelados.

Logo, obstante a existência de cláusula de exclusão de responsabilidade, uma vez demonstrada a desídia do porteiro, cabível a responsabilização do condomínio por ato danos causados por seu empregado, conforme artigo 932, III, CC.

Portanto, evidenciado, o nexo de causalidade entre o fato e o dano, inexistindo culpa da vítima ou caso fortuito, impõe-se o dever de indenizar, diante das circunstâncias do caso concreto, à luz do art. 927 do Código Civil.

Contudo, sorte não assiste ao recorrente quanto à pretensão de recomposição do dano material.

Primeiramente, há de se destacar que, finda a instrução, é possível afirmar que o autor teve sua bicicleta furtada no episódio relatado, fato incontroverso; inclusive a sentença parte dessa premissa e não há qualquer impugnação específica da parte interessada.

No entanto, nada há nos autos que indique que o modelo de sua bicicleta extraviada é a mesma do *print*, id 4956873.

De outra vertente, tem-se que, o fato aqui versado provoca dissabor juridicamente relevante, excedendo a

Além disso, tal fato causa profundo dissabor que é juridicamente relevante, excedendo a órbita do mero aborrecimento, o que constitui causa eficiente para gerar danos morais.



Não restam dúvidas de que tais fatos geram sentimento de frustração, impotência, violando atributos da personalidade, tendo, ainda, ficado o autor privado do uso de seu bem.

Em relação à quantia, com efeito, não há valores fixos nem tabelas preestabelecidas para o arbitramento do dano moral. Essa tarefa cabe ao juiz, no exame de cada caso concreto, observando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, utilizando-se de seu bom senso prático.

Portanto, a fixação do valor devido a título de compensação pelo dano moral aqui configurado deve atender ao princípio da razoabilidade, pois se impõe, a um só tempo, reparar a lesão moral sofrida pela parte autora sem representar enriquecimento sem causa e, ainda, garantir o caráter punitivo-pedagógico da verba, pois a indenização deve valer, por óbvio, como desestímulo à prática constatada.

Feitas tais considerações, tendo em vista as circunstâncias do evento, tem-se que o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) afigura-se adequado ao caso concreto, e em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

**Pelo exposto, voto pelo PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO para julgar parcialmente procedentes os pedidos e assim condenar a parte ré ao pagamento de R\$ 2.000, a título de danos morais, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação até 01/09/2024, a partir de quando incidirá a Taxa Selic; aplicar a sucumbência recíproca e, nos termos do artigo 86, *caput*, CPC, condenar o réu ao pagamento de 50% das custas e honorários advocatícios de 20% sobre o valor do proveito econômico obtido pelo autor (dano moral), e condenar o autor a pagamento de 50% das custas e honorários advocatícios de 20% do valor do proveito econômico**





**obtido pelo réu (valor requerido a título de danos materiais), observada a gratuidade de justiça deferida.**

Rio de Janeiro, 02/10/25

**DESEMBARGADOR BENEDICTO ABICAIR**  
**RELATOR**

