

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

3 V A R C I V T A G
3ª Vara Cível de Taguatinga

Número do processo: 0709173-14.2023.8.07.0007

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

REQUERENTE: ----

R E U : ----

REQUERIDO: ----

SENTENÇA

Trata-se de ação ajuizada por ---- em desfavor de ---- e ----, partes qualificadas nos autos.

A autora alega, em suma, que estava viajando com sua filha quando foi informada que dois indivíduos, caracterizados com coletes da polícia civil, se apresentaram ao zelador informando que teriam um mandado de busca e apreensão para realizar no seu apartamento. Informa que os supostos agentes foram liberados a entrar pelo zelador, arrombaram a porta de seu apartamento, foram direto ao quarto, retirando tudo do guarda-roupas, inclusive uma caixa de joias, mandaram o zelador tirar foto de tudo que estavam levando e colocaram numa bolsa preta. Narra que no momento da ação a vizinha abriu a porta do seu apartamento para ver do que se tratava, momento esse que foi surpreendida com o questionamento dos criminosos acerca das joias que estava usando, anunciando o assalto e mandando que entregasse as joias, deixando o zelador e a vizinha presos na casa dela. Informa que, ao retornar ao apartamento, fez um levantamento dos itens roubados, os quais atribui o valor total de R\$ 280.416,24. Narra que notificou expressamente o condomínio, por meio do livro de ocorrências, e dias após obteve resposta por meio do setor jurídico, negando a indenização, porque entendiam não ter havido negligência, imprudência ou imperícia, e por ser um dano causado por terceiros. Tece considerações sobre o direito aplicável e requer: a) que sejam julgados procedentes os pedidos de indenização solidária por dano material, no valor de R\$ 280.416,24 (duzentos e oitenta mil



quatrocentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos); b) Sejam julgados procedentes os pedidos de indenização solidária por dano moral, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Audiência de conciliação do art. 334 do CPC infrutífera, ID [166560150](#).

O réu ---- ofertou defesa, modalidade contestação no ID [169037774](#), pedindo, preliminarmente, denúncia à lide da empresa ----, que presta serviços de mão de obra terceirizada, sendo o zelador funcionário da empresa. No mérito, aduz que os dois assaltantes já estavam nas dependências do condomínio quando abordados pelo zelador; que os indivíduos adentraram o rol de entrada, de modo que, mesmo que o zelador conferisse a veracidade do mandado, não impediria a ação criminosa, principalmente por estarem os agentes portando armas de fogo; defende que a conduta do zelador em nada contribuiu para o evento danoso, visto que não tinha o condão de evitar o assalto; afirma que consta na Cláusula 10ª do Regimento Interno do Condomínio que “a administração do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores do condomínio, locatários ou clientes, em qualquer das dependências do edifício”; afirma que a responsabilidade condominial não é objetiva; impugna os pedidos de ressarcimento de valores, sem prova, bem como do real valor dos produtos; impugna, por fim, o cabimento de danos morais e requer sejam julgados improcedentes os pedidos.

O réu ---- apresentou contestação, ID. [165649896](#), requerendo inicialmente a retificação do polo passivo, para nele constar a empresa realmente contratada; no mérito, afirma que no contrato celebrado com o condomínio a contestante não se obriga a verificação ao vivo das imagens que não estejam vinculadas às portas e portões do condomínio, sendo contrato de portaria remota. Afirma que existe, por opção do condomínio 1º requerido, a figura do zelador, que pode trabalhar como auxiliar, o qual, porém, não é necessário para o exercício da atividade da contestante, não sendo assim sua responsabilidade; aduz que antes da autorização de entrada pelo zelador, a portaria remota funcionou perfeitamente, ou seja, os criminosos foram até a portaria e não conseguiram acesso, mas, através da conduta negligente do zelador, tiveram o acesso permitido. Outrossim, sustentam a inexistência de responsabilidade pelos danos materiais e morais pretendidos, impugnando especificamente os itens pedidos. Por fim, defende a existência de litigância de má-fé e ausência de danos morais. Requer, assim, o julgamento pela improcedência dos pedidos.

Réplicas, ID's [172015810](#) e [172015831](#), reiterando os argumentos da inicial e refutando os argumentos contestatórios.

Foi proferida decisão saneadora regularmente, que corrigiu o polo passivo e indeferiu pedido de denúncia à lide.



A seguir vieram conclusos para sentença.

É o relato do necessário. DECIDO.

A hipótese é de julgamento antecipado da lide.

Quanto aos fatos, é incontroverso que a Autora, que possui unidade residencial no condomínio requerido, teve sua residência invadida e roubada por criminosos armados, ou seja, a existência do roubo não é dissenso entre as partes.

Resta saber se alguma das partes assumiram, por lei ou por contrato, a obrigação de evitar o fato ou de reparar o prejuízo dele decorrente.

Conforme reiterada orientação jurisprudencial, não há como responsabilizar objetivamente o condomínio por furto ou roubo ocorrido em unidades privativas ou na área comum, se tal obrigação não está expressamente prevista na respectiva convenção ou regimento interno.

Confira-se os julgados nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. FURTO EM UNIDADE AUTÔNOMA. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO REGIMENTO INTERNO. RESPONSABILIDADE CIVIL. INEXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS. 1. No caso em tela, não é cabível a aplicação do Código do de Defesa do Consumidor, porquanto as partes litigantes não se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor, dispostos nos artigos 2º e 3º da Legislação Consumerista. 2. Para que seja reconhecido o dever de reparar, é necessária a presença dos requisitos caracterizadores da responsabilidade civil pelo descumprimento das obrigações contratuais. Ou seja, devem estar demonstrados, no caso concreto, a ação ou omissão do agente, dano, nexos causal entre a conduta e o dano e por fim a culpa do agente. 3. A Jurisprudência deste Tribunal tem estabelecido que, nas hipóteses de furto ou roubo, em suas unidades autônomas e até mesmo na área comum, o condomínio somente tem responsabilidade em indenizar os condôminos quando há expressa previsão na convenção ou no regimento interno do condomínio. 4. Diante da inexistência do dever de reparar danos causados às unidades autônomas nas regras internas, não é possível responsabilizar civilmente o condomínio. 5. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida. Honorários majorados (TJDFT - Acórdão 1241014, 07166376520188070007, Relator(a): Roberto Freitas Filho, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 25/3/2020, publicado no DJE: 4/5/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO RETIDO. DECISÃO QUE INDEFERE A PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANO MATERIAL.



FURTO OCORRIDO NA GARAGEM DO EDIFÍCIO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO AFASTADA POR PREVISÃO EXPRESSA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

1. A análise quanto à necessidade da prova se insere no âmbito da discricionariedade conferida ao julgador. Assim, o Magistrado, ao considerar que a prova requerida é impertinente, desnecessária ou protelatória, deve indeferi-la, sem que se configure cerceamento de defesa. 2. O condomínio cuja convenção possui cláusula expressa excluindo a responsabilidade pelo ressarcimento dos danos de qualquer natureza advindos aos veículos dos condôminos, não pode ser obrigado a indenizar os danos materiais decorrentes de furtos cometidos no interior da garagem do edifício. 3. Agravo retido e apelação cível improvidos. (TJDFT - [Acórdão 724854](#), 20090710284782APC, Relator(a): ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 9/10/2013, publicado no DJE: 28/10/2013. Pág.: 117).

Na hipótese, consta da cláusula 10ª do Regimento Interno que “A administração do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores do condomínio, locatários ou clientes, em qualquer das dependências do edifício”. Portanto, não há como responsabilizar o condomínio, ante a existência de cláusula expressa de excludente de responsabilidade.

Com efeito, a perda patrimonial de um condômino, derivado de ato ilícito praticado por terceiro, oneraria a todos os demais condôminos, os quais teriam que aderir a essa opção, com a aceitação da regra disposta na Convenção ou no Regimento, assumindo o corpo condominial, desta forma, a responsabilidade de pagar o prejuízo de qualquer um dos condôminos, o que não ocorreu nessa hipótese.

Quanto à empresa de segurança, segunda ré, a solução é diversa, pois a responsabilidade civil é dever jurídico sucessivo que surge para recompor o dano decorrente da violação de um dever originário, como o descumprimento de uma obrigação.

Outrossim, embora a empresa de segurança não seja propriamente responsável pela garantia da segurança pessoal e patrimonial dos moradores, foi ela contratada para, dentre outras atribuições, **prestar serviços que estão intrinsecamente relacionados à segurança e vigilância do condomínio**, seja para monitoramento de câmeras de segurança, controle de acesso e registros de ocorrências, seja para realização periódica de vigilância das portas de entrada, conforme se verifica do contrato juntado ao ID 165649902, cláusula 1, *verbis*:

" O objeto do presente contrato é a prestação de serviços de portaria remota, disponibilização de serviço técnico de manutenção e apoio tático local. Parágrafo primeiro o serviço de portaria remota consiste na observação do equipamento de recepção na central de monitoramento a fim de que, verificada a ocorrência de evento de porta ou portão que



permanecer aberto, solicitação de portaria, a contratada tome as providências cabíveis conforme o roteiro estabelecido nos termos da prestação dos serviços previstos na cláusula 15”.

Assim é que, embora não responda por fato de terceiro, é possível a imputação de responsabilidade com fundamento na responsabilidade civil contratual subjetiva, em caso de ação ou omissão, dolosa ou culposa, decorrente de violação ou falha na prestação do serviço, quando evidenciado nexo de causalidade entre o serviço prestado e o dano.

No caso, restou caracterizada a desídia da corré ----, no que tange ao cumprimento do seu dever contratual de prestar segurança de Portaria Remota, pois falhou no exercício do seu serviço técnico, ao não observar a entrada dos dois meliantes, sem o acionamento do interfone ou portaria, meliantes esses, aliás, que já estavam rondando o prédio, pararam o veículo na frente, saíram do carro, voltaram ao carro, voltaram a portaria, tudo isso sem observância da ré ----, olvidando-se do seu dever contratual de acionar os responsáveis para análise do que estava ocorrendo.

Veja-se que o serviço prestado pela corré ---- visa, precipuamente, observar a portaria e os portões de acesso ao condomínio em questão, avisando a contratada, qual seja, o condomínio residencial corréu, a ocorrência de eventos que possam deixar a contratada vulnerável a invasões e eventos similares, como o roubo acontecido na residência da autora.

Por esse motivo, a falha de acompanhamento e fiscalização por quem deveria estar em estado de vigilância e atenção para o cumprimento do seu dever contratual revela, no contexto da situação especificamente demonstrada nos autos, efetiva negligência, caracterizadora do dever de indenizar.

A alegação de que o zelador do condomínio seria o único culpado por permitir a entrada dos falsos policiais no condomínio, não tem como ser admitida para exclusão da responsabilidade da empresa ré, porque se trata de um simples porteiro, desarmado, que não tem conhecimento qualquer para certificar-se se o mandado apresentado seria ou não legítimo, além do que os meliantes estavam portando arma de fogo, o que impediria, de qualquer modo, qualquer conduta por parte do zelador para impedir a ação ilícita.

Veja-se, ademais, que se o zelador pudesse impedir a ação de criminosos armados, previamente conluiados para a prática criminosa, mediante a simulação de ação policial, a contratação da empresa ré seria completamente desnecessária, podendo-se concluir que essa se deu justamente por ser necessária a atuação profissional de empresa de segurança que pudesse observar, ainda que remotamente, ações suspeitas e incomuns, como a ocorrida nessa situação, a fim de evitar ou reprimir, de forma eficaz, a consumação de ilícitos.

Além disso, há nexo de causalidade entre a falha no serviço prestado pela empresa (observação de portas e portões de acesso) e o evento verificado (invasão ostensiva e



prolongada que culminou com prejuízo a condômino), contribuindo assim, de maneira relevante, para sua ocorrência.

Destarte, aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito e fica obrigado a repará-lo, sendo certo que o dano causado à moradora autora teve a sua ocorrência potencializada justamente pela falta de adequado cumprimento da obrigação contratual de fiscalização e acompanhamento por parte da corr , empresa de segurança, surgindo a obriga o de indenizar.

Em rela o ao valor do dano material, o Código Civil no art. 402, prescreve que o dano material compreende os danos emergentes e os lucros cessantes, sendo aqueles o que efetivamente se perdeu.

Embora se acredite na boa-f  da autora, entende-se que o dano material deveria ser comprovado por documentos id neos, porém, as notas fiscais juntadas não comprovam todos os valores alegadamente perdidos.

Além do mais, embora tenha sido anotado o roubo de joias pelas testemunhas e pelo zelador, fato   que não se tem como saber quais foram essas joias e quais os respectivos valores, salvo quando se tem nota fiscal ou comprovante de pagamento, com a sua descri o, de modo que o pedido deduzido pela autora não pode ser integralmente acolhido, mas apenas em rela o aos valores comprovadamente gastos com pertencentes móveis, juntados ao ID 158733446.

A alega o do réu, de que não seria possível guardar todos os itens alegadamente roubados nas sacolas e malas levadas pelos criminosos igualmente não pode ser admitida, porque foram levados os pertences em quatro bolsas grandes, uma mochila e uma mala, sendo perfeitamente possível que tais volumes comportassem os itens levados.

Já o pedido para aplica o de  ndice de desvaloriza o dos bens não tem como ser atendido, porque se trata de simples conjectura do réu, sendo certo que o valor das notas apresentadas deve ser restituído integralmente, por ser o valor comprovadamente gastos com os pertences roubados.

Nesse norte, o pedido de indeniza o pelo dano material deve ser parcialmente acolhido, para que seja a corr  ---- condenada ao pagamento dos pertences comprovadamente existentes, no valor de R\$ **51.098,33**.

Quanto ao pedido de condena o dos réus ao pagamento de indeniza o pelo suposto dano moral causado, entende-se que deve ser parcialmente acolhido.

Com efeito, o dano moral,   luz da Constitui o Federal, decorre de uma agressão a valores que compõem a dignidade e personalidade humana (art. 1 , III; art. 5 , V e X), e no caso em exame, o dano decorre do abalo   segurança, paz, sossego e intimidade ocasionados  



condômina/autora, que teve a sua unidade residencial arrombada e roubada por terceiros criminosos, durante uma viagem, de modo que certamente experimentou severos traumas, abalando sua saúde psicológica, os quais extrapolam, e muito, o que se faz aceitável pela convivência social.

Nada obstante, conforme já alinhavado, entende-se que o condomínio réu não pode ser responsabilizado, por expressa exclusão de responsabilidade no Regimento, mas apenas a requerida ----, ante a evidente falha na prestação dos seus serviços de vigilância remota de portaria.

No que tange ao valor da indenização, além de observar a situação concreta, tais como a conduta das partes, as condições sociais e econômicas das partes ofendida e da ofensora, a gravidade do dano, o grau de culpa, além dos princípios pedagógico, compensatório e preventivo, deve-se atentar para a extensão do dano moral causado e a proibição do enriquecimento ilícito.

Assim considerado, fundada na linha da jurisprudência firmada por este Tribunal de Justiça, fixo o valor indenizatório em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Tal montante deverá ser corrigido com juros de mora de 1% ao mês, a partir do evento danoso, conforme súmula 54 do STJ e a correção monetária a partir do arbitramento.

DISPOSITIVO

Por todos os fundamentos acima aduzidos, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DEDUZIDOS NA INICIAL**, para **CONDENAR** o réu ---- ao pagamento de indenização pelos danos materiais causados à autora, no valor de R\$ 51.098,33, a ser acrescido de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

CONDENO o réu ----, ainda, ao pagamento de indenização pelo dano moral causado, no valor de R\$ 10.000,00, deverá ser corrigido com juros de mora de 1% ao mês, a partir do evento danoso, conforme súmula 54 do STJ e a correção monetária a partir do arbitramento.

Pela sucumbência recíproca, mas não proporcional, condeno as partes, a autora e a ré ----, ao pagamento das custas e honorários de advogado, que fixo em 10% do valor da condenação, na proporção de 1/3 a cargo da autora e 2/3 a cargo do réu sucumbente.

JULGO IMPROCEDENTES os pedidos em relação ao réu ----, e condeno a autora a lhe pagar honorários de advogado, no percentual de 10% sobre o valor da condenação.

Sentença registrada eletronicamente nessa data. P.I.



FERNANDA D'AQUINO MAFRA
Juíza de Direito

- Datado e assinado digitalmente -

