



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000217107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0004997-09.2011.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante BERNHARD KARL OTTO REUSCH, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL GOLDEN LIVERPOOL.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente sem voto), ALVARO PASSOS E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 8 de abril de 2014.

José Joaquim dos Santos
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 17500

Apelação Cível nº 0004997-09.2011.8.26.0562

Apelante(s): Bernhard Karl Otto Reusch

Apelado (a)(s): Condomínio Residencial Golden Liverpool

Origem: 7ª Vara Cível da Comarca de Santos

Juíza: Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira

Apelação Cível. Condomínio. Indenização. Provas dos autos que demonstraram a impossibilidade de serem arremessados objetos de outro local que não fosse o condomínio litigante. Lançamento a partir de uma unidade condominial não identificada. Responsabilidade civil configurada, a qual independe da indicação das datas dos eventos danosos pelas testemunhas. Sentença reformada. Recurso provido, para o julgamento de parcial procedência do pedido inicial.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de fls. 173/179, de relatório adotado, em ação de obrigação de fazer c.c. danos morais proposta por Bernhard Karl Otto Reusch em face de Condomínio Residencial Golden Liverpool, que julgou improcedente o pedido e condenou o autor ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Apelação do demandante a fls. 183/188.

Sustenta que foi demonstrado nos autos que é descartado lixo na área condominial do apelante por unidades condominiais incógnitas, uma situação que persiste desde 2005.

Embora sem a indicação de datas, as testemunhas apresentaram ser constante o lançamento de objetos indesejados na unidade do apelante. Relevante ser dispensada a comprovação precisa da data em que os fatos ocorreram, visto que se trata de uma conduta continuada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso recebido à fl. 193 no duplo efeito.
Contrarrrazões a fls. 196/202.

É o relatório.

É caso de provimento do recurso.

Na r. sentença, consoante as provas acostadas, foi bem observada a impossibilidade de terem sido lançados os objetos de local diverso do condomínio em pauta. Destaque-se:

“Trata-se de ação de indenização por danos morais na qual o autor sustenta que em área aberta de seu apartamento são lançados objetos por moradores do condomínio há muitos anos, sendo que os últimos fatos ocorreram em 4/12/10 (lançamento de preservativos) e 27/01/11 (lançamento de um ovo). Por sua vez, o réu sustenta que ante a falta de identificação dos condôminos responsáveis pelos alegados lançamentos dos objetos não tem responsabilidade pelos fatos relatados. Para fixação de indenização por danos morais há necessidade de prova da conduta ilícita praticada, dos danos sofridos e do nexos causal entre a conduta praticada e os prejuízos sofridos. É nos termos do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, compete ao autor a prova de tais fatos por constituírem o direito postulado na inicial. Para comprovar suas alegações o autor instruiu a inicial com cópias de atas e notificação extrajudicial realizada em janeiro/11. Posteriormente, com a réplica juntou fotos dos objetos que foram encontrados em seu terraço (fls. 81/84) e fotos do edifício onde está localizado seu apartamento (fls. 112/113). Por sua vez, o réu não produziu provas. O representante legal do réu, no depoimento pessoal, informou ser morador do prédio há sete anos e tem ciência das reclamações feitas pelo autor com relação a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lançamento de objetos em sua área. Informou que em todas as ocasiões o condomínio fixa nos elevadores avisos tentando solucionar o problema, mas não soube indicar qual o condomínio poderia ter praticado a conduta, pois o terraço do autor fica em região térrea e existem prédios na lateral e atrás. A testemunha Maria Rosa, arrolada pelo autor, informou ser vizinha do autor, sendo que inicialmente residia no andar de cima, no apartamento nº 21 e, atualmente, reside no mesmo condomínio mas no apartamento nº 12, desde dezembro/11, em imóvel com as mesmas condições do autor e por tal motivo foi ouvida como informante. Indicou que quando residia no apartamento acima do autor viu cair um ovo no terraço do autor, mas não soube indicar qual apartamento teria arremessado e quando ocorreu tal fato, mas sempre existiam objetos em cima de um toldo que cobre parte da área do autor. Confirmou que ao lado existem outros prédios, mas há muita distância entre eles. A testemunha Flávio, arrolada pelo autor, informou que residia no apartamento nº 12 e sofria os mesmos problemas do autor, tanto é, que efetuava reclamações junto com o autor para o condomínio. Indicou que inicialmente as reclamações foram feitas de forma verbal, mas depois por escrito e com fotos e cópias para a administradora, sendo que o réu colocava avisos na entrada dos elevadores e nas reuniões condominiais tal questão era sempre abordada. Asseverou que nunca conseguiu identificar qual morador do condomínio lançava os objetos. Informou que no terraço do autor já foram jogados camisinha, modess, ponta de cigarros e algumas vezes chegou a ver os objetos na casa do autor, mas sempre ele tirava fotos e recebia as mesmas por e-mail. A testemunha Rhaxwell, arrolada pelo autor, informou ser morador da unidade 13 e ter conhecimento dos problemas do autor através de conservas com ele, tendo recebido e-mails e fotos desses objetos. Não se recorda se chegou a ver os objetos na área do autor e nem indicar o responsável pelo lançamento de tais objetos. Não soube informar se o réu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adotou alguma providência em face das reclamações do autor. Informou que já teve os mesmos problemas que o autor, mas por ter vizinhos de frente não concluiu quem teria lançado os objetos. Da análise das fotos indicou que seu imóvel é de fundos, sendo que o condomínio tem quatro apartamentos por andar, dois de frente e dois de fundos, sendo que o autor ocupa a unidade da frente. Da análise da prova produzida, verifica-se que há certeza com relação a lançamentos de objetos na área privativa do autor. Porém, nenhuma das testemunhas ouvidas conseguiu indicar o responsável por tais lançamentos, as datas da ocorrência de tais fatos e nem que tais lançamentos teriam partido de moradores do condomínio réu. Pelas fotos juntadas, verifica-se que a área privativa aberta do autor situa-se no primeiro andar e na lateral do edifício (Fls. 112) e que o prédio vizinho está na mesma altura de tal área, portanto, inviável que os objetos tivessem sido atirados da via pública ou do prédio vizinho, conforme indicado pelo réu. É certo que ao redor do edifício do autor existem vários edifícios, porém, na lateral onde está situado o terraço do autor não possui outras moradias próximas, tanto é, que a foto de fls. 84 demonstra que a área aberta do autor está na altura do telhado do prédio vizinho, portanto, os objetos indicados nas fotos de fls. 82/83 somente podem ter sido lançados dos andares de cima do próprio condomínio. Além do que, a prova testemunhal produzida demonstrou que moradores de outras unidades do condomínio tem os mesmos problemas do autor, sendo que reclamações foram anotadas em atas realizadas desde 11/02/05.”

Também foi corretamente caracterizada a responsabilização do condomínio, já que os condôminos responsáveis pelo dano causado não foram identificados:

“Assim, não há dúvidas sobre o lançamentos de objetos no terraço do autor por moradores do próprio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condomínio, sendo que a falta de identificação do morador não impede que o condomínio venha a responder por atos praticados por seus condôminos, conforme interpretação do artigo 938 do Código Civil. Neste sentido: "A impossibilidade da identificação do autor do dano decorrente de lançamento ou queda de objeto, a partir de janela de unidade condominial, situada em edifício de apartamentos, que atingiu transeunte nas proximidades do local, impõe ao condomínio a responsabilidade reparatória pelos prejuízos causados a terceiro, conforme interpretação do art. 1529 do Código Civil." (RT 767/194) É certo que há posição no sentido de que havendo identificação de parcela dos condôminos que possivelmente praticou o ato lesivo, apenas eles e não o condomínio deveria vir aos autos. Porém, ante a falta de identificação, mas ante a certeza de que os lançamentos partiram do condomínio não pode ser afastada sua responsabilidade pelo evento vez que há solidariedade entre condôminos. Poderá haver eventual discussão interna do condomínio sobre a participação na indenização por parte de todos ou de alguns, mas tal fato deve ser resolvida entre os integrantes dos prédios, não podendo afetar o prejudicado."

Apenas foi afastada na r. sentença a fixação de indenização por inexistir indicação das testemunhas quanto às datas em que ocorreram os arremessos dos objetos.

Foram jogados indevidamente objetos na área condominial do apelante e, consoante o provado, eles são provenientes de andares superiores do condomínio litigante.

As restrições de vizinhança provêm da necessidade de conciliar o exercício do direito de proprietários confinantes, especialmente para coibir usos nocivos que venham a prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos habitantes do imóvel. Impossível a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

identificação do causador direto do dano, mas concluindo-se que ele está inserido no condomínio, desnecessária a demonstração da culpa deste para a fixação da condenação.

A ausência de indicação das testemunhas das datas exatas da ocorrência dos fatos danosos não afasta a existência destes, muito menos a responsabilidade do apelado, até porque todas mencionaram ser caso de uma situação recorrente.

Posto isso, imperioso o provimento do recurso, a fim de que seja reconhecida a parcial procedência do pedido inicial, com a condenação do apelado ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 6.000,00, aplicados juros de mora e correção monetária a partir da citação, visto que se tratou de eventos danosos recorrentes.

Porquanto extinto sem resolução de mérito o pedido de condenação ao cumprimento de obrigação de fazer, resta caracterizada a sucumbência recíproca e a necessidade de serem meadas as custas e as despesas processuais, ficando cada litigante responsável pelos honorários de seus respectivos patronos.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso, nos termos acima relacionados.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
RELATOR