

RESPONSABILIDADE CIVIL POR OBJETOS LANÇADOS DE PRÉDIOS

Maria Vital da Rocha[†]



1. INTRODUÇÃO

Trata, o presente artigo, de uma breve análise a cerca da responsabilidade civil por objetos lançados de prédio ou, mais precisamente, do artigo 938 do Código Civil Brasileiro.

2. DESENVOLVIMENTO

Dentre as hipóteses de responsabilidade civil denominada pela doutrina moderna de "responsabilidade pela guarda da coisa", ou, "responsabilidade pelo fato das coisas", encontre-se o emblemático caso do objeto lançado de prédios.

A doutrina é unânime em afirmar que a responsabilidade por objeto lançado de prédios tem a sua origem no Direito Romano.

O jurista Ulpiano, em D. 9.3.1.pr. confirma este entendimento ao escrever, in verbis:

Praetor ait de his, qui deiecerint vel effuderint: "Unde in eum locum, quo volgo iter fiet vel in quo consistetur, deiectum vel effusum quid erit, quantum ex ea re damnum datum factumve erit, in eum, qui ibi habita verit, in duplum

[†] Professora Adjunta de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará. Procuradora federal.

iudicium dabo. Si eo ictu homo liber periisse dicetur, quinquaginta aureorum iudicium dabo; si vivet, nocitumque ei esse dicetur, quantum ob eam rem aequum iudici videbitur, eum, cum quo agetur condemnari, tanti iudicium dabo. Si servus insciente domino fecisse dicetur, in iudicio adiiciam: aut noxam dedere.

É um edito do pretor, comentado por Ulpiano, sobre as conseqüências para as pessoas que viessem a verter líquido – *effuderint* - ou arremessar – *deiecerint* - alguma coisa de suas casas que atingissem terceiros, transeuntes, que por ali passavam ou, simplesmente, estavam parados.

No fragmento seguinte, em D. 9.3.1.1, Ulpiano elogia a decisão honorária, declarando-a de suma utilidade, porque é muito importante que as pessoas possam caminhar tranqüilas pelas ruas, sem medo e sem ameaça de perigo:

Summa cum utilitate id Praetorem edixisse, Nemo est qui neget; publice enim utile est, sine metu et periculo per itinera commeari.

Ademais, era indiferente se se tratava de lugar público ou privado, como se ler em D. 9.3.1.2:

Parvi autem interesse debet utrum publicus locus sit, na vero privatus.

A preocupação do Pretor foi definir a conduta própria, no caso, jogar líquidos ou arremessar objetos de casa habitada, donde surgisse um dano efetivo.

Para a reparação do caso, o lesado dispunha da *actio de effusis et dejectis* com uma particularidade, no que diz respeito ao ônus da prova. O responsável, por sua vez, era sempre quem estava no imóvel, no momento do arremesso do objeto ou do líquido, que é com quem estava a culpa e, não, o dono do mesmo.

É o que nos acrescenta Ulpiano em D. 9, 3, 1, 4:

Haec in factum actio in eum datur, qui

inhabitat cum quid deiceretur vel effunderetur, non in dominum aedium: culpa enim penes eum est.

É, pois, um caso típico de responsabilidade objetiva, em que se faz desnecessária a existência do nexo de causalidade entre a conduta do agente e o dano, que começou a ser praticado em Roma, no final da República.

O Direito civil brasileiro, fiel à tradição romanista, já contemplava a hipótese da responsabilidade civil por coisas caídas de prédio, no Código Civil de 1916, em seu art. 1529 dispunha que “Aquele que habitar uma casa, ou parte dela, responde pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

A previsão foi mantida no código de 2002, com redação aperfeiçoada, ao dispor, no art. 938 que “Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

Note-se que a palavra “casa”, do código de 1916, foi substituída por prédio, no código de 2002, dando, assim, um sentido mais amplo ao termo.

Todavia, o legislador de 2002 ainda deixou escapar uma imprecisão técnica no art. 938, quando manteve o termo habitar, uma vez que este designa um *jus in re aliena* específico, o mais restrito, que é o direito de habitar, somente morar. Uma interpretação literal excluiria do texto o usufrutuário e o usuário da coisa alheia.

No texto do artigo 938, pode-se depreender os requisitos essenciais à responsabilidade civil por coisa arremessada de prédio:

- 1) Que o prédio ou parte dele seja habitado
- 2) Que do prédio seja lançada uma coisa
- 3) Que da coisa lançada decorra um dano
- 4) Que a coisa seja lançada em lugar indevido

Exige-se que o prédio seja habitado, mas não interessa por quem. Pode ser o proprietário, o locador, o comodatário, o

usufrutuário, o habitante, enfim, quem for o responsável pela guarda da coisa.

Nesse sentido, é lúcido o comentário abaixo de Regina Beatriz Tavares da Silva:

A responsabilidade por fato das coisas é também indireta e funda-se no princípio da guarda, de poder efetivo sobre a coisa no momento do evento danoso. Desse modo, a determinação do guardião é fundamental nessa espécie de responsabilidade civil. Presume-se ser o proprietário do prédio o guardião da coisa, mas se a guarda foi transferida pela locação, pelo comodato ou pelo depósito, transfere-se a responsabilidade para o locatário, o comodatário ou o depositário. Ainda se o receiro, sem o consentimento do dono da coisa, dela se apossa, inexistente a responsabilidade do proprietário, que se transfere ao possuidor. (Novo Código Civil Comentado, p. 754)

A coisa lançada, que não pode ser parte integrante do prédio, poderá ser líquida ou sólida. Uma vez arremessada, em lugar indevido, pelo morador, deve-se verificar a ocorrência do dano. Não há discussão sobre culpa ou nexos de causalidade. Basta o resultado.

Como no Direito Romano, a responsabilidade é objetiva. O habitador responde pelo fato, ainda que ele não tenha a responsabilidade pela autoria do mesmo.

Conforme VENOSA, “A lei toma em consideração o fato danoso que ocasiona o dano em si. Não se indaga quem deixou cair ou arremessou o líquido ao solo, nem se o fato foi intencional. Responde pelo dano o habitador” (Código Civil Interpretado, 2010, p. 893)

A questão que embala a doutrina e a jurisprudência modernas, no contexto aqui estudado, decorre das moradas

condominiais edilícias.

Como é sabido, na propriedade coletiva, muitos ocupam um determinado prédio, dotado de áreas comuns e áreas privadas, o que constitui um condomínio *pro diviso*.

Assim sendo, quem é o responsável pelo dano causado por arremesso de coisa de um condomínio em edificação?

Quando é possível identificar d'onde proveio o objeto indesejável, fica claro que o responsável é o morador daquela unidade o, na pior das hipóteses, daquele andar, daquela torre, daquele lado etc.

Não sendo possível identificar a origem da coisa arremessada, a doutrina e a jurisprudência caminham juntas, afirmando que, nesse caso, trata-se de responsabilidade solidária de todos os moradores do condomínio, como demonstram as decisões abaixo:

Publicado na RT 848/323

CONDOMÍNIO - Queda de vaso - Responsabilidade civil - Indenização - Impossibilidade de se precisar o apartamento pelo qual o objeto foi lançado - Responsabilidade subsidiária do condomínio caracterizada - Fixação da verba indenizatória que não pode ser exasperada, por imputar encargos financeiros a pessoas que não concorreram diretamente com o dano - Quantum reparatório que deve amoldar-se harmonicamente à sua função educativa e compensatória.

Ap 2005.001.16539 - 1.ª Câmara - j. 29.11.2005 - v.u. - rel. Des. Mario Guimarães Neto - DORJ 02.12.2005.

Publicado na RT 767/194

RESPONSABILIDADE CIVIL - Reparação de danos - Lançamento ou queda de objeto, a partir de janela de unidade condominial, situada

em edifício de apartamentos, que atingiu transeunte nas proximidades do local - Impossibilidade da identificação do autor do ilícito - Reparação devida pelo condomínio, conforme interpretação do art. 1.529 do CC.

REsp 64.682-RJ - 4.ª T. - j. 10.11.1998 - rel. Min. Bueno de Souza - DJU 29.03.1999.

Mais recentemente, por decisão da 3ª Turma Recursal Cível do Estado, de 25 de fevereiro do corrente ano, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul manteve sentença do 4º Juizado Especial Cível de Porto Alegre, que condenou um condomínio a reparar dano decorrente de ato de morador não identificado, que jogou material corrosivo pela janela, danificando quatro automóveis estacionados. (Fonte: <http://www1.tjrs.jus.br/site/>)

Entende-se que esta decisão é educativa, porque, provavelmente, haverá alguma chamada extra para pagamento da indenização e a questão acabará por ser discutida em assembléia geral dos condôminos. E isso acabará por reforçar a necessidade de maior consciência e consideração para com os direitos dos outros.

A sustentar a decisão da 3ª Turma Recursal Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, constaram os seguintes acórdãos:

RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETOS LANÇADOS DA JANELA DE EDIFÍCIOS. A REPARAÇÃO DOS DANOS É RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva, impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados à terceiros . Inteligência do art. 1.529, do Código Civil Brasileiro. Recurso não conhecido. (REsp 64682/RJ - Relator: Ministro

*Bueno de Souza - Órgão Julgador: Quarta Turma -
Data do Julgamento: 10/11/1998)*

RECURSO ESPECIAL -
RESPONSABILIDADE CIVIL - DIREITO DE
VIZINHANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA -
CONDOMÍNIO - PRESCRIÇÃO -
JULGAMENTO ALÉM DO PEDIDO - MULTA
COMINATÓRIA - FIXAÇÃO EM SALÁRIOS
MÍNIMOS - SENTENÇA - CONDIÇÃO. 1. *Na
impossibilidade de identificar o causador, o
condomínio responde pelos danos resultantes de
objetos lançados sobre prédio vizinho . (REsp
246830/SP - Relator: Ministro Humberto Gomes de
Barros - Órgão Julgador: Terceira Turma - Data
do Julgamento: 22/02/2005)*

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 3.1. A origem da responsabilidade por coisa arremessada de prédio remonta ao Direito Romano. Em D. 9.3.1, o juriconsulto Ulpiano comenta um edito pretoriano, do período republicano, que já ocupava-se do tema como responsabilidade objetiva;
- 3.2. O Código Civil Brasileiro de 1916 também já contemplava o assunto, mais precisamente, em seu art. 1529;
- 3.3. O atual Código Civil Brasileiro manteve a previsão do Código de 1916, com redação melhorada, em seu art. 938, segundo o qual os pressupostos da responsabilidade por coisa arremessada de prédio são os seguintes: que o prédio seja habitado em todo ou em parte; que do prédio seja lançada uma coisa; que da coisa lançada do prédio decorra um dano, e que a coisa seja lançada em lugar indevido

- 3.4. Como no Direito Romano, a responsabilidade civil aqui tratada é objetiva. Não há discussão sobre a culpa ou nexo de causalidade, bastando o resultado, pelo qual responde o habitador, ainda que não tenha a responsabilidade pela autoria do ato que lhe deu causa.
- 3.5. No caso de condomínios edilícios, o condomínio responde solidariamente pelo dano, se não for possível identificar o causador do mesmo. Esse é o entendimento da doutrina e da jurisprudência brasileiras.



4. BIBLIOGRAFIA

- AZEVEDO, Álvaro Vilaça. Teoria Geral das Obrigações. 8.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.
- CAHALI, Yussef Said. Responsabilidade Civil do Estado. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007
- CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil, 8 ed. São Paulo: Atlas, 2009.
- FIUZA, Ricardo (coord.). Novo Código Civil comentado. 5.ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2006.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: responsabilidade civil. 3.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2005. v. III.
- GARCIA DEL CORRAL, Ildefonso Luis. Corpus Juris Civilis (edição fac-simile). Valladolid: Lex Nova S.A., 1889, tomo 1º.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Responsabilidade Civil. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- RODRIGUEZ-ENNES, Luis. “Notas sobre el elemento objetivo del *edictum de effusis vel deiectis*”, em *Libro*

Homenaje a Juan Vallet de Goytisolo 2 (Madrid 1989), p. 689 ss.

RUIZ, Armando Torrent. *Diccionario de Derecho Romano*. Madrid: EDISOFER SI. 2005.

STOCO, Rui. *Tratado de responsabilidade civil*. 6.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

TABOSA, Agerson. *Direito Romano*. 3 ed. Fortaleza: FA7, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Interpretado*. São Paulo: Atlas, 2010.

_____. *Direito civil: responsabilidade civil*. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2005.