



Nem sempre condomínio tem obrigação de vigiar carros

Assunto que tem despertado bastante interesse na mídia é o problema que os condomínios em edifícios vêm enfrentando no seu dia-a-dia com a ocorrência de furto ou roubo de acessórios de veículos, quando estes estão estacionados nas garagens dos edifícios.

Em princípio, os condomínios não possuem nenhuma responsabilidade civil pela ocorrência. Ao estacionar o veículo na vaga de garagem existente no prédio, o condômino não transfere a sua guarda ao condomínio, muito menos se estabelece um contrato de depósito. Assim, impõe-se a necessidade de estabelecer a distinção entre os condomínios que dispõem de serviços de segurança, garagista ou manobrista e os que não possuem tais serviços.

Tal fato é de extrema importância. A responsabilidade do condomínio é limitada às ações preventivas cabíveis para garantir segurança aos condôminos e seu patrimônio, dentro das necessidades e possibilidades da coletividade condominial.

Os condomínios só respondem quando dispõem de vigilante específico para oferecer a segurança ou aparelhos eletrônicos destinados para tal fim. Nestas hipóteses, estará o condomínio ofertando um serviço além dos padrões normais de serviços de portaria, recepção, manutenção e limpeza das partes comuns.

Nesta esteira vem se firmando o entendimento dos nossos tribunais, inclusive, o Superior Tribunal de Justiça, em Acórdão proferido pela 4ª Turma, tendo como ministro relator Barros Monteiro: “Responsabilidade Civil. Condomínio. Furto de Motocicleta estacionada na garagem. Não se configura a responsabilidade do condomínio quando nenhuma obrigação assumida perante os condomínios relativamente à guarda de veículos”.

Ainda, decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“Responsabilidade Civil – Condomínio – furto de veículo. A responsabilidade do condomínio, decorrente de furto ou danificação de veículo deixado na garagem do edifício, existirá na medida em ficar estabelecido que será propiciada segurança, por deliberação dos condôminos. A assunção de responsabilidade poderá, ainda, fazer-se tacitamente. Não será, entretanto, do simples fato de existir porteiro ou vigia que se haverá de concluir que se oferece completa segurança com os deveres daí decorrentes. Recurso não conhecido. (Rec. Esp. 41.775-9, SP, DJU 15.08.94).

Assim sendo, restou claro que se, em assembléia, os condôminos deliberarem em não contratar vigia para garagem ou a instalação de parafernália eletrônica que implicariam melhor segurança para coletividade condominial, condomínio não responde civilmente pela obrigação de indenizar.

Registre-se que algumas convenções condominiais possuem cláusula excludente de responsabilidade, ou seja, encontra-se, previamente estipulado no estatuto condominial, a vontade em não indenizar eventuais prejuízos. Tal cláusula não é aceita pacificamente pelo Judiciário. Entretanto, há forte doutrina asseverando que a regra não ofende a lei de ordem pública, muito menos os bons costumes, por ser



perfeitamente aceitável os condôminos estabelecerem, por mútua conveniência, que o mais adequado ao interesse comum.

Neste sentido, vale destacar os ensinamentos jurista J. Nascimento Franco, na obra *Condomínio*, Editora Revista dos Tribunais, que assim assevera:

“Também inexistente responsabilidade do condomínio por furto ou dano a veículos estacionados na garagem, se na convenção houver cláusula excludente daquela responsabilidade e se não ficar provada culpa dos empregados. Não obstante, havendo ou não cláusula excludente da responsabilidade, o condomínio tem o dever de indenizar, se o furto for cometido por vigia ou empregado do edifício, pois no caso se configura culpa *in eligendo* do síndico na contratação do pessoal. Por força desse princípio, o condomínio responde: a) por danos causados a veículos por culpa de porteiro ou garagista encarregado pela administração do edifício de manobrar os carros e de guardar suas chaves; b) a pessoas acidentadas por mau funcionamento dos elevadores, notadamente por falhas mecânicas graves, uma vez que se impõe permanente controle desse equipamento”.

Em resumo chega-se à conclusão de que para haver a responsabilidade dos condomínios em edifícios é necessária a adoção de determinadas medidas de segurança, além das falhas destas no caso concreto ou, ainda, quando a convenção do condomínio estipular, em uma de suas cláusulas, a assunção expressa de responsabilidade. Em assim sendo, não ocorrendo tais hipóteses não há que se falar em responsabilidade civil dos condomínios.

Date Created

18/05/2007