

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

QUANDO POR ELE SE RESPONSABILIZA

RESUMO

- ... na administração interna do edifício ou do conjunto de edifícios, deve o síndico prover a vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessem a todos os moradores. Aliás, isto está dito no art. 22, parágrafo 1º, "b" da Lei 4.591, de 16-12-1974. Em consequência, se for quebrada a vigilância resultando danos a terceiros, responde patrimonialmente o condomínio. - É este o entendimento que predomina na doutrina. - J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO prelecionam: "Pelo prejuízo que resultar a terceiros do descumprimento, pelo síndico, do seu dever de vigilância, responde patrimonialmente o condomínio. Ainda recentemente, a 6ª CC do TJSP decidiu que os administradores de condomínios respondem por furto cometido por vigia por eles nomeados com culpa "in eligendo", e, portanto, aos prejudicados a lei confere o direito de se voltarem contra o próprio condomínio, sempre que um fato atribuível à ação ou à omissão do síndico der margem a qualquer dano" ("in" Condomínio em Edifícios págs. 300/301). - CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA ensina: "Empregado que aparenta ser mero subalterno, nos edifícios em que número elevado de veículos se alojam, assume funções específicas e de responsabilidade quanto aos carros que são guardados, cuidando de sua colocação e manobra, impedindo a entrada de estranhos, respondendo e velando por eles. Por tal razão, o condomínio será responsável pelos danos oriundos de sua ação ou omissão, causados a condômino ou estranho" ("in" Condomínio e Incorporações, pág. 204). - Por outro lado, não se aplica à espécie a isenção de responsabilidade por dano sofrido por veículo estacionado nas dependências do prédio, constante da Convenção Condominial e citado pelo réu. "In casu", a bicicleta do autor estava guardada em local próprio, dentro da garagem do prédio, embora fora do espaço destinado para tal. - A demanda foi julgada procedente em parte, porque entendeu o magistrado que houve culpa concorrente do autor, consistente no fato de não guardar a bicicleta no bicicletário. - Contudo, o bicicletário, "in casu", fica dentro da garagem do prédio do condomínio-réu, e era permitida a guarda de bicicletas fora dele, como fazia comumente o autor. - Ademais, a bicicleta do autor foi furtada, não porque estivesse fora do bicicletário, e, sim, porque o empregado contratado pelo réu foi negligente no serviço que lhe era incumbido fazer, permitindo a entrada e saída de ladrão da garagem do prédio, pois, ao invés de ficar atento ao circuito interno de televisão existente como segurança do edifício, encontrava-se, na ocasião, com os olhos pregados em outra televisão, assistindo a um jogo de futebol. E assim continuou, distraído, sem tomar qualquer atitude diferente, mesmo após ser comunicado por outro condômino, de que vira um estranho saindo da garagem montado numa bicicleta Aliás, o próprio auxiliar de portaria do réu, ao depor em Juízo, confirmou ter o costume de, ver os jogos de futebol numa televisão que possui e que fica na portaria do prédio - Portanto, ficou evidenciada, nos autos, a culpa exclusiva do preposto do réu pelo evento. - E, se o condomínio mantém empregado, no prédio, encarregado de abrir e fechar as portas da garagem, e fiscalizar a entrada e saída da garagem, pela falha e negligência flagrante do preposto, no respectivo serviço, deve arcar com a obrigação de responder pela indenização pelo furto da bicicleta do autor, sabidamente guardada naquela garagem. Ac. de 07-10-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 156 EMFOR 554

EMENTA

Responde o condomínio pelo furto de bicicleta de condômino guardada na garagem do edifício, demonstrada a culpa exclusiva do empregado contratado pelo síndico para abrir e fechar as portas e fiscalizar a entrada e saída da garagem

