

FURTO OU DANO DE BENS EM ESPAÇOS COMUNS — QUANDO SERÁ RESPONSÁVEL O CONDOMÍNIO**RESUMO**

- O v. aresto recorrido encontra-se assim motivado: "ao reverso do que entendeu o ilustre Magistrado de 1º grau, na administração interna do edifício, deve o síndico prover a vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessam a todos os moradores. É esta a letra da lei (art. 22, § 1º, b, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964). - Em consequência, se inexistirem os serviços supracitados que deveriam ser colocados à disposição dos condôminos, pelo síndico, cabe ao condomínio a responsabilidade de indenizar por eventuais prejuízos causados decorrentes da culpa por negligência. - N. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, indiscutíveis autoridades no assunto, prelecionam: "pelo prejuízo que resultar a terceiros do descumprimento, pelo síndico, do seu dever de vigilância, responde patrimonialmente do condomínio. Ainda recente, a 6ª Câmara Civil do TJSP decidiu que "os administradores do condomínio respondem por furto cometido por vigia por eles nomeados com a 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, 2ª ed., págs. 300/301, ed. RT). - Destarte, a precariedade da segurança demonstra o descumprimento, pelo síndico, do seu dever de vigilância, determinado expressamente pela lei. Ao reverso do sustentado na sentença, na convenção condominial regulamento interno, deverá constar de maneira inequívoca a ausência da responsabilidade do condomínio em relação a eventuais furtos e não a incabível exigência de determinação explícita que decorre de determinação legal (arts. 159 e ss., do Código Civil)". - Entendo que a r. decisão impugnada merece reforma, posto que o dever de prover vigilância, moralidade e segurança preconizado no art. 22, § 1º, b, da Lei 4.591/64, há de ser interpretado com temperamentos. - Ademais, verifico que restou demonstrado no acórdão recorrido a existência de certos mecanismos (guaritas) e de recursos humanos destinados à segurança do prédio, atendendo, desta feita, as exigências prescritas na Lei 4.591/64. - De notar que a questão da precariedade de tais mecanismos não pode ser unicamente atribuída ao síndico nem ao condomínio, vez que não raro se verifica que os próprios condôminos, não se manifestam receptivos à majoração de suas contribuições e taxas condominiais para o fim de implementação de sistema de segurança mais eficaz. - Outrossim, tenho-me pronunciado sobre o tema no sentido de que para que seja imputada ao condomínio a responsabilidade pela guarda e conservação dos bens encontrados em suas dependências, ensejando o ressarcimento pelos danos que eventualmente ocorrem, será necessário que, por expressa deliberação condominial, tenham sido determinadas medidas de segurança destinadas a promover efetiva guarda e fiscalização dos bens pertencentes aos condôminos. - Convém assinalar a lição de YUSSEF SAID CAHALI de que "não há um dever de guarda e vigilância pelo só fato de possuir o edifício garagem para os veículos; o dever de guarda só existe se efetivamente assumido pelo condomínio, com a imposição da respectiva taxa de serviço pela segurança a ser assim prestada; se não há uma contribuição especial dos condôminos conveniada para a manutenção de corpo de vigilantes com a função de fiscalização e guarda dos veículos estacionados na garagem do edifício, a responsabilidade do condomínio somente poderá ser reconhecida se provada a culpa de seus prepostos" (in "Furto de Veículo de Garagem e Estacionamento. Responsabilidade Civil", Repertório IOB de Jurisprudência, nº 24.89, págs. 436/77). - No que pertine à responsabilidade do condomínio por ato de preposto é oportuno invocar trecho do voto proferido pelo em. Min. ATHOS CARNEIRO, por ocasião do julgamento do REsp nº 26.852-RJ: "Impende

ressaltar que o preposto do Condomínio é, lato sensu, realmente um preposto de todos e de cada um dos condômino, o prédio fica somente sob a administração - e não responsabilidade - do Síndico eleito dentre os condôminos, aqui considerando-se as peculiaridades da natureza jurídica do Condomínio regido pela Lei 4.591/64, em o dizer de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, que cita também outros juristas de renome, há "uma figura nova de pessoa jurídica" ("Condomínio e Incorporações", 5ª ed., nº 40 e segs., Forense, 1988)". - Diante do exposto, conheço do recurso, para dar-lhe provimento, a fim de restaurar a acertada

EMENTA

Somente cláusula expressa na convenção condominial, tocante à guarda e vigilância de coisas dos condôminos, em espaços comuns, pode imputar ao condomínio a responsabilidade por furto daqueles bens ou dano.

NOTA DA REDAÇÃO

RT