



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2012.0000585856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0045362-63.2011.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LAVITO PERSON MOTTA BACARISSA, é apelado ROMA ADMINISTRADORA MARIO AUGUSTO DE CARVALHO SÃO JOSE DO RIO PRETO.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente), ALEXANDRE LAZZARINI E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 1 de novembro de 2012

FRANCISCO LOUREIRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 0045362-63.2011.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz: Thiago Henrique Teles Lopes

Apelante: Lavito Person Motta Bacarissa

Apelado: Roma Administradora

VOTO n. 17.738

RESPONSABILIDADE CIVIL – CONDOMÍNIO –
Inexistência de base legal para responsabilização pessoal de síndico ou de administradora por subtração de bens de condômino na garagem do edifício – Inexistência de dever de guarda – Inexistência de indícios de negligência ou de omissão no exercício da função de síndico – Inexistência de prova do nexos causal entre o não funcionamento de dispositivo sonoro e o furto dos bens do autor da garagem do edifício – Ação improcedente – Recurso improvido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 136/139 dos autos, que julgou improcedente a ação indenizatória ajuizada por LAVITO PERSON MOTTA BACARISSA em face de ROMA ADMINISTRADORA.

Fê-lo a r. sentença sob o argumento de que não há base legal para a responsabilização pessoal do síndico por danos objetivos sofridos por moradores do condomínio.

Recorre o autor alegando que a responsabilidade pelo correto funcionamento do dispositivo sonoro instalado para alertar os condôminos sobre o não fechamento do portão era do réu e que, caso o dispositivo estivesse funcionando, o furto ocorrido poderia ter sido evitado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O apelo foi contrariado.

É o relatório.

1. O recurso não comporta provimento.

Relata a inicial que o autor reside no condomínio EDIFÍCIO YANE ESPANHOLI, em São José do Rio Preto, do qual o réu seria síndico e administrador.

O autor afirma que, como medida de segurança, foram instalados no condomínio diversos aparelhos, tais quais cerca elétrica com sistema de alarme, temporizador de fechamento automático dos portões da garagem, e dispositivo sonoro de alerta sobre a abertura do portão social e porta de entrada do edifício.

Afirma que a ré é administradora do condomínio e também sua síndica, eleita regularmente, conforme ata de assembleia acostada aos autos.

Relata o requerente que no dia 28 de junho de 2010 tomou conhecimento de que uma bicicleta e uma motocicleta de sua propriedade haviam sido furtadas da garagem do condomínio onde mora, tendo sido apurado que o dispositivo sonoro de alerta sobre o não fechamento dos portões teria ficado desligado desde o dia 24 de junho, tendo em vista que alguns condôminos estariam incomodados com o barulho que o equipamento emitia.

Atribui à ré a responsabilidade pelo fato pois entende que caso o dispositivo estivesse em perfeito funcionamento, o furto não teria ocorrido.

São os fatos postos a julgamento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2. O autor baseia sua pretensão no fato de que a administradora ré, na pessoa de seu representante legal, teria sido eleita síndica do condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária ocorrida no dia 16 de dezembro de 2.009.

Afirma que, embora a eleição tenha estabelecido prazo final para o mandato da ré na condição de síndica (seis meses a partir da eleição – 16 de junho de 2.010), o furto de seus bens teria ocorrido no período do mandato da ré, tendo em vista que não houve nova convocação de Assembléia para a eleição de novo síndico.

Ao contrário do que afirma a ré, escoado o mandato do síndico, no silêncio da convenção de condomínio, suas atribuições se prorrogam, até nova eleição, para evitar que o condomínio permaneça certo período sem representação, em detrimento de todos os condôminos e terceiros.

Dessa forma, na inexistência de eleição de novo síndico, bem como na inexistência de disposição contrária na convenção coletiva, prorrogou-se o mandato da ré, abrangendo a data da ocorrência dos furtos no interior do prédio.

3. Não colhe a pretensão do autor, por mais de uma razão.

Sabido que o síndico, grosso modo, é o órgão executivo do condomínio, que, em vista de sua atividade de caráter contínuo e permanente, faz cumprir as deliberações da assembleia geral, reunida periodicamente, e os preceitos da convenção e do regimento interno.

O art. 1.348 do Código Civil estabelece as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atribuições do síndico, de modo exemplificativo, não havendo impedimento para que a convenção coletiva ou mesmo a assembleia confirmem-lhe atribuições diversas, delegando ou limitando os poderes previstos em lei.

Entre as atribuições do síndico inclui-se a obrigação de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, conforme dispõe o inciso V do referido artigo.

Não obstante, o dever de manutenção de serviços e adoção de cautelas relativas à segurança não se confunde com o dever objetivo de guarda de bens e veículos no interior do edifício, que teria o condão de acarretar a existência de responsabilidade civil.

No tocante à possibilidade de responsabilização do condomínio, cumpre ressaltar que o entendimento dominante do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser lícita a disposição convencional, exonerando o condomínio da responsabilidade civil pela guarda de veículos de condôminos no espaço de garagem.

Somente haverá responsabilidade civil em casos nos quais haja disposição convencional ou tenha a assembleia criado e cobrado contribuição destinada à implantação de mecanismos especiais de segurança, assumindo dever de guarda, que, ao final, mostraram-se ineficazes, ou que o fato tenha ocorrido por atos culposos de empregados, não bastando, porém, a existência de porteiro ou vigia no edifício para caracterizar a culpa pela subtração.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Frise-se, porém, que, nesses casos, a responsabilidade sobre os bens do condômino recai sobre o condomínio, não havendo qualquer base legal para a responsabilização pessoal do síndico, seja ele pessoa natural ou jurídica, condômino ou estranho ao condomínio.

4. Ainda que se admitisse interpretação extensiva das funções e responsabilidades do síndico, a ponto de aceitar sua responsabilização pessoal pelos danos suportados por condôminos no interior do condomínio, evidente que seria necessária a cabal comprovação de sua culpa.

No caso sob análise não há, sequer, prova da existência de nexo causal entre o dano suportado e a ausência de funcionamento do dispositivo sonoro de segurança.

O alarme sonoro que teria sido desligado tinha a finalidade de avisar os moradores sobre o não fechamento dos portões.

Não há prova, todavia, de que os portões tenham permanecido abertos, ou de que o furto se deu em razão disso.

Tanto é assim que o dispositivo sonoro a cujo mau funcionamento o autor atribui os danos suportados não é o único dispositivo de segurança do edifício, como bem relata o autor. Funciona em conjunto com um dispositivo temporizador de fechamento do portão da garagem, bem como em conjunto com cerca elétrica dotada de alarme.

No mais, ao que parece, o condomínio do autor não tem porteiros nem vigilantes, cabendo a todos os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condôminos, sem distinção, o dever de verificar o correto fechamento de portões e acessos, de modo a impedir pessoas estranhas de adentrar no edifício, de nada valendo o correto funcionamento dos dispositivos de segurança se os próprios condôminos forem negligentes, não se atentando ao fechamento do portão da garagem, acessos para pedestres ou mesmo deixando objetos dentro de carros destrancados estacionados na garagem.

Embora a ré admita que o dispositivo não estava funcionando na data do evento danoso, em razão de reparos no sistema, não há qualquer evidência robusta de que o funcionamento do dispositivo teria evitado a subtração dos bens do autor, mormente diante da falta de cuidado com os acessos por parte dos condôminos, como demonstram as circulares enviadas pela ré, na qualidade de administradora do condomínio (fls. 85 e 86), alertando os moradores para que tivessem mais atenção com o fechamento dos portões e acesso de pessoas estranhas ao local.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

FRANCISCO LOUREIRO
Relator