

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO EM CASOS DE FURTO DE VEÍCULO NAS ÁREAS COMUNSPaula Karollynne Moraes da Silva¹**RESUMO**

O artigo científico em questão tem por objetivo conceituar e explicar a respeito da responsabilidade civil dos condomínios edilícios quando ocorrem furtos de veículos em suas áreas comuns. Para tanto se aborda uma breve historicidade a respeito do condomínio edilício alcançando as responsabilidades inerentes a ele nos dias atuais sob o amparo do Código Civil de 2002. As explicações e reflexões aqui apresentadas são baseadas em pesquisas doutrinárias e do método indutivo, operacionalizado com as técnicas do referente, das categorias, dos conceitos operacionais, da pesquisa de fontes doutrinárias e jurisprudenciais, nas quais foi possível constatar que a responsabilidade civil é elemento onipresente nas relações que envolvem condôminos, condomínios e os respectivos administradores, em se tratando de responsabilidade pelo furto dos bens que se encontram dentro dos edifícios que ao final da pesquisa foi possível concluir, que a corrente majoritária tende a não responsabilizar o condomínio edilício em casos de furtos de veículos em suas dependências, salvo quando esta disposição for aprovada previamente pelos condôminos.

Palavras-chave: Área Comum. Condomínio Edilício. Furto. Responsabilidade

1. INTRODUÇÃO

Neste artigo estudou-se acerca do importante e complexo tema que é a responsabilidade civil, com enfoque especial à responsabilidade dos condomínios edilícios pelo furto dos veículos nas suas dependências. Pesquisou-se as possibilidades de responsabilização dos condomínios edilícios, bem como as posições contemporâneas da doutrina e jurisprudência acerca do tema.

Desta forma, este artigo investigou quais são as normas internas que regem o condomínio edilício. Ainda, analisou quem será o responsável pelos furtos de veículos que ocorrem nos condomínios edilícios. Por fim, analisou-se se há possibilidade do cabimento da cláusula de não indenizar.

Parte-se da hipótese de que, o condomínio edilício não deve ser responsabilizado pelos furtos ocorridos nas suas áreas comuns, ademais não seria justo responsabilizá-lo a indenizar o condômino que teve seu veículo furtado, sendo que o condômino deve se precaver e tomar cuidados com seu veículo na sua garagem, pois se residisse em uma casa, por

¹ Pós-graduando em Atualidades do Processo Civil e Direito Civil pela ISULPAR (Instituto Superior do Litoral do Paraná)

exemplo, teria que tomar medidas de segurança, não tendo o condomínio nada a responder por isto.

E ainda em relação às normas internas que regem o condomínio, estas devem ser as normas que ditam quais são os deveres e direitos dos condôminos, que devem estar inseridas em uma convenção. No tocante à cláusula de não indenizar, acredita-se serem cabíveis na convenção condominial.

A justificativa para o desenvolvimento desta pesquisa encontra-se no fato do tema em questão, ter reflexos notáveis no cotidiano das pessoas, pois nos dias atuais os condomínios edilícios se tornaram a forma mais comum de se estabelecer moradia e ou ambiente de trabalho da sociedade brasileira.

Para atingir os fins desta pesquisa, o tema foi dividido em três capítulos, primeiramente, serão apresentados os conceitos de condomínio e condomínio edilício. E em continuidade, no capítulo subsequente, apresentar-se-á a responsabilidade civil, passando por seus conceitos básicos, elementos, espécies, e como se aplica nos condomínios edilícios.

Por fim, ao tratar do furto em áreas comuns do condomínio edilício, discorre-se sobre o tema principal do trabalho, bem como da validade ou não das cláusulas de não indenizar em convenções de condomínio, o Projeto Lei nº 5.330 de 2005, incluindo o entendimento da doutrina e da jurisprudência acerca da questão, objetivando-se esclarecer alguns aspectos jurídicos embaraçados que certamente esperam por uma observação mais detalhada. Ao final do desenvolvimento, serão apresentadas as conclusões obtidas com a pesquisa, a qual será seguida pelas referências utilizadas, as quais serão arroladas em ordem alfabética conforme as normas da ABNT.

Durante o trabalho, usou-se da técnica do referente, das categorias e do conceito operacional, através de pesquisa doutrinária, cujas referências das obras citadas serão colocadas ao final. Por opção metodológica e levando em conta às limitações deste artigo, o mesmo tratou primordialmente dos aspectos destacados da doutrina nacional, relacionada ao tema abordado, com breves análises jurisprudenciais sobre o tema.

2. O CONDOMÍNIO

2.1. CONCEITO

O condomínio é uma espécie de propriedade, que segundo Pereira (2007, p. 176) “de origem romana, e por isso mesmo denominado *condominium iuris romani*” e sua existência dá-se quando houver o domínio de várias pessoas, simultaneamente, a respeito das partes de um bem ou a respeito da totalidade deste ou do seu objeto. Dessa forma, Gonçalves (2014, p. 383) ensina:

[...] a propriedade de qualquer coisa, pertence a uma só pessoa. Pode-se dizer que a noção tradicional de propriedade está ligada á ideia de assenhoreamento de um bem, com exclusão de qualquer outro sujeito. Mas há casos em que uma coisa pertence a duas ou mais pessoas simultaneamente. Essa situação é designada por indivisão, compropriedade, comunhão ou condomínio.

E ainda, Pereira (2007, p. 175) define o instituto condomínio da seguinte forma:

Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de comproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos, bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto. A cada condômino é assegurada uma *quota* ou *fração ideal* da coisa, e não uma parcela material desta. Cada cota ou fração não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico bom bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados, contudo, na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietários na titularidade sobre o conjunto. (grifo do autor)

Desta forma, pode-se entender que a palavra condomínio representa uma comunhão de direitos, deveres e interesses a respeito de algum bem, onde há uma relação mútua entre todos os que participam da compropriedade, de uma maneira que cada um não tem direito a respeito de uma parte do bem, mas sim a respeito do todo.

2.2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Entendem-se, por condomínios edilícios, aqueles que são construídos em edificações, as quais possuem áreas privativas exclusivas, porém possuem também as áreas comuns a todos os condôminos. Para Scavone Junior (2011, p. 659) o condomínio edilício:

[...] é definido como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens, etc.)

Com relação à personalidade do condomínio edilício, Venosa (2007, p. 331-332) disciplina:

Essa comunidade condominial de natureza real dúplice não pode ser considerada simplesmente pessoa jurídica, pois de fato faltam-lhe vários requisitos, e a lei não se manifesta expressamente nesse sentido. Aliás, o presente Código Civil perdeu excelente oportunidade para reconhecer a personalidade jurídica desse condomínio como equiparada a pessoa jurídica. De fato, com sua personalidade anômala [...] o condomínio de apartamentos ou assemelhado compra, vende, empresta, presta serviços, é empregador, recolhe tributos etc. Nada impede, por exemplo, que o condomínio seja proprietário de unidades autônomas, lojas no térreo ou garagens, por exemplo, que loca e aufera renda para a comunidade condominial. Não existe, porém, *affectiosocietatis* entre os condôminos. No entanto, no mundo negocial o condomínio age tal qual uma pessoa jurídica. [...] O condomínio edifício possui o que denominamos personificação anômala, ou personalidade restrita, como preferem alguns. Qualificamo-lo como entidade com personificação anômala. (grifos do autor)

O condomínio especial não possui personalidade jurídica, apesar de recolher tributos, comprar, vender, alugar e negociar serviços para o grupo condominial, em se tratando de sua personificação, esta é anômala.

Desta forma, é possível concluir que o condomínio edilício é uma reunião de propriedades exclusivas e distintas entre si, sendo indispensável que haja partes de uso comum.

Portanto, o condomínio edilício não possui personalidade jurídica e sim personalidade anômala. Porém, aos condomínios edilícios é obrigatória a existência de um ato de instituição condominial.

2.3. ATO DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A instituição do condomínio é a primeira providência a ser tomada para que o condomínio edilício se funde. Deve ser estabelecido por ato entre vivos ou por testamento, e deve ser ainda, registrado em cartório. A realização se dá por prédio a ser construído ou ainda por prédio já construído.

Rodrigues (2007, p. 213-214) leciona e apresenta exemplos, no que diz respeito ato de instituição, da seguinte forma:

O ato de instituição é o ato inicial, aquele pelo qual se constitui propriamente o condomínio. A Convenção e o Regulamento são atos que já o supõem existente, servindo para regulá-lo em sua existência.

O ato de instituição do condomínio pode ser realizado sobre prédio por constituir, que é a hipótese mais comum, ou sobre prédio já construído.

No primeiro caso, é o ato de *incorporador* que obrigatoriamente, deve inscrever seu empreendimento no Registro de Imóveis.

No segundo caso, caberá ao proprietário instituir o condomínio; ele, que era proprietário único, resolve transformar seu imóvel em propriedades parceladas,

transferindo a outrem uma, algumas ou todas as unidades autônomas. Seu ato poderá ser *inter vivos*, sempre mediante registro, ou *causa mortis* (testamento – Lei n. 4.591/64, art. 7º). Observe-se que é possível que sejam vários os donos do prédio construído (p. ex., vários herdeiros recebem prédio que, até então era de seu pai); a situação será a do condomínio tradicional até o momento em que se resolve instituir o condomínio em edificações (p. ex., atribuindo a cada herdeiro um apartamento); a maneira de se fazer essa transformação equivale ao ato de instituição pelo proprietário único; completa-se o procedimento com a inscrição do ato de divisão do Registro de Imóveis, obedecidas as especificações do art. 7º da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964; i. e., cada unidade autônoma será individualizada, com atribuição, a cada uma, de fração ideal do terreno e das partes comuns.

O ato de instituição do condomínio em edificações é sempre, portanto, um ato de vontade. Deve ser registrado, através de inscrição, no Registro de Imóveis da situação do imóvel. É o ato de incorporador, ou do proprietário. Difere da Convenção e do Regulamento que são atos dos condomínios e que, portanto, supõem o condomínio já instalado. (grifos do autor)

Perante todo o exposto, em análise ao Código Civil (BRASIL, 2002), está disposto no artigo 1.332, incisos I a III:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Além do artigo constante no Código Civil (BRASIL, 2002) acima citado, o artigo 7º, da Lei nº 4.591 de 1964, prescreve a forma de instituição condominial:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Desta forma, é claro o entendimento, no sentido de que, o condomínio edilício é precedido de ato institucional, entre vivos ou por testamento, conforme preceitua o caput do artigo 1.332 do Código Civil (BRASIL 2002); e artigo 7º da Lei nº 4.591 (BRASIL, 1964), no qual deve constar registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Na sequência do ato de instituição do condomínio, faz-se fundamental a Convenção Condominial, o próximo título a ser analisado.

2.4. A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A Convenção Condominial é considerada como uma “lei interna do condomínio”, pois nela estão inseridas as normas e regulamentação que regem os direitos e deveres dos condôminos, entre si e com terceiros, para a melhor convivência de todos, em se tratando do condomínio.

Melo (2008, p. 239) define a Convenção do Condomínio como sendo um: “[...] ato jurídico com alta densidade normativa, destinado a reger o comportamento dos condôminos e de terceiros, complementando as normas jurídicas estatais aplicáveis”.

A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser assinada pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde então, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Perante o exposto, entende-se que a Convenção do Condomínio tem finalidade de regular a convivência dos condôminos, estipulando os direitos e deveres daqueles, bem como, a relação com terceiros.

Deve ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis para que seus efeitos atinjam à terceiros que ingressem no edifício, sejam eles os adquirentes, comodatários, cessionários, locatários.

Todavia, a falta do registro não exonera os condôminos de suas responsabilidades, sendo que a Convenção é eficaz para estes.

2.5. DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Os condôminos são submetidos à várias regras em prol dos interesses e da coletividade vivente no condomínio. Mas possuem direitos e deveres que dizem respeito à propriedade particular e comum desta espécie de convivência.

No tocante aos direitos dos condôminos, o artigo 1.335 do Código Civil (BRASIL, 2002) prevê:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

O condômino no interior de sua unidade tem autonomia e pode usar e usufruir livremente daquela, desde que não prejudique ou se interfira nos direitos dos outros condôminos.

Além dos direitos, cumpre aos condôminos, determinados deveres que estão elencados no artigo 1.336 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Destarte, conclui-se que com relação aos indivíduos que compartilham vivência nos condomínios edilícios, estes possuem direitos e deveres individuais e em comum, sendo que devem seguir regras constantes na Convenção Condominial, para atingir uma harmônica convivência social.

3. RESPONSABILIDADE CIVIL

3.1. ELEMENTOS

Conforme exposto anteriormente, todos aqueles que causarem danos a outrem possuem a obrigação de reparar tais danos, desta forma, não se pode excluir a análise dos elementos da responsabilidade civil, pois é por meio deles que se pode concluir que tipo de ato ilícito cometeu o ofensor. Sendo assim, têm-se os seguintes elementos requisitos da responsabilidade civil: conduta; ação ou omissão; danos materiais e morais; nexos causal; culpa e dolo e imputabilidade.

3.2. EXCLUDENTES DA RESPONSABILIDADE CIVIL

As excludentes da responsabilidade civil, nada mais são que regras que toleram a ofensa do agente que a praticou, ou seja, exoneram o causador da responsabilidade por suas práticas que resultaram em obrigação de indenizar.

Desta forma, Venosa (2014, p. 58), anota a respeito das excludentes da responsabilidade civil:

O caso fortuito e a força maior são excludentes do nexo causal, porque o cerceiam, ou interrompem. Na verdade, no caso fortuito e na força maior inexistente relação de causa e efeito entre a conduta do agente e o resultado danoso.

E ainda, de acordo com o artigo 188 do Código Civil (BRASIL, 2002), não constituem atos ilícitos os praticados em legítima defesa ou exercício regular de um direito:

Art. 188. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, o ato será legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo.

Sendo assim, as excludentes estão divididas em: culpa exclusiva da vítima; fato de terceiro; caso fortuito ou força maior, apresentadas na sequência e a cláusula de não indenizar, posteriormente no capítulo 4, item 4.5.

4. RESPONSABILIDADE CIVIL POR FURTOS OCORRIDOS EM ÁREA COMUM

4.1. ÁREA COMUM

Pode conceituar a área comum como a parte que inclui toda a extensão do condomínio a qual pode ser usada pelos condôminos sem restrições, como, por exemplo, garagens, a porta de entrada e saída, corredores, escadas e corrimão, hall, salões e academias. O Código Civil (BRASIL, 2002) define área comum no seu artigo 1.331, parágrafo 2º, conforme abaixo:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.
[...]

Conforme o parágrafo 2º do artigo 1.331 prevê, existe uma proibição em separar ou dividir as partes comuns de um condômino, todavia, verifica-se que já é sólido o entendimento nas decisões dos Tribunais, de que existe a possibilidade de um condômino utilizar, exclusivamente, a parte ou área comum.

Desta forma, segue o enunciado aprovado pela III Jornada de Direito Civil, do Superior Tribunal de Justiça, 247: "Jornada III STJ 247 – Art. 1.331: No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos".

Ressalta-se que, para tal situação, se faz necessária a aceitação de todos os condôminos, sendo esta discutida e proposta em assembleia e, devidamente formalizada na convenção de condomínio. Devido ao uso exclusivo da área, o condômino deverá arcar com as despesas correspondentes para manter essa unidade.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Desta forma, entende-se por área comum, aquela que serve a todos os moradores ou condôminos, sendo, assim direito de todos usá-las, entretanto, respeitando às normas impostas pela lei, pela Convenção e o Regimento Interno.

4.2. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO

A responsabilidade civil do condomínio em relação a terceiros está prevista no artigo 938 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Conforme já exposto anteriormente, a responsabilidade civil é uma obrigação de indenizar disposta no artigo 186 do Código Civil e que só acontece quando se é verificada, em um mesmo evento, conduta culposa de um agente que causa dano a outrem.

Desta forma, quando se falar na responsabilidade civil dos condomínios, está se tratando de situações em que todos os condôminos serão responsabilizados e condenados a indenizar o dano sofrido por terceiros.

Sendo assim, o artigo 21 e seu parágrafo único, da Lei 4.591 (BRASIL, 1964), dispõe:

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

Em se tratando de responsabilidade objetiva, na qual exista o nexo de causalidade e o dano, por conduta lesiva a terceiros, como, por exemplo, no caso de objetos serem lançados do prédio, é de entendimento do Superior Tribunal de justiça:

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 a terceiros. (STJ - REsp 310953 SP 2001/0031124-5)

Como demonstrado acima, destaca-se que o condomínio será responsável pelo dano causado, caso não seja identificado o autor de tal dano, ou de qual unidade autônoma foi lançado o objeto causador de dano a terceiros.

4.3. CLASSIFICAÇÃO DE ROUBO E FURTO

Nas palavras de Fragoso (2003, p. 342): "A distinção conceitual entre furto e roubo é que no primeiro a subtração é clandestina; no segundo, o arrebatamento é público e violento".

Neste sentido, o furto está disposto no artigo 155 do Código Penal (BRASIL, 1940):

Art. 157. Subtrair coisa móvel alheia, para si ou para outrem, mediante grave ameaça ou violência a pessoa, ou depois de havê-la, por qualquer meio, reduzido à impossibilidade de resistência:

Pena - reclusão, de quatro a dez anos, e multa.

E ainda, o Código Penal (BRASIL, 1940), traz o crime de roubo em seu artigo 155:

Art. 155. Subtrair, para si ou para outrem, coisa alheia móvel:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Desta forma, entende-se que os crimes de furto e roubo são crimes contra o patrimônio, porém, são protegidos a integridade corporal, a liberdade e, no caso de latrocínio, a vida do sujeito passivo.

4.4. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO EM CASO DE FURTO DE VEÍCULO

Muito se questiona acerca de quem é a responsabilidade por furto de veículo nas áreas comuns dos condomínios. Acerca deste tema, Venosa (2014, p. 308), aponta:

A convenção condominial pode ressaltar a não responsabilidade do condomínio para os casos de furto ou dano. Há julgados entendendo que a exclusão deve constar na convenção, não sendo suficiente o regulamento. Outros julgados entendem que basta a decisão de assembleia para estipular a exclusão de responsabilidade. Nesse caso, obedecendo à convenção ou à decisão da assembleia, não responde o condomínio, salvo provando dolo ou culpa grave.

Desta maneira, entende-se que o condomínio não é responsável por furto de veículos nas garagens ou áreas comuns do prédio quando conste essa disposição na convenção condominial ou ainda, seja assim decidida em assembleia.

No tocante à matéria, tem-se o julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

RESPONSABILIDADE CIVIL. Condomínio. Furto de motocicleta. Garagem. Não há responsabilidade do condomínio se este não assumiu expressamente em sua convenção a obrigação de indenizar os danos sofridos pelos condôminos, decorrentes de atos ilícitos ocorridos nas áreas comuns do prédio. Precedente. Recurso conhecido e provido. (REsp 268669/SP; Recurso Especial 2000/0074531-6 Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, j. em 19/04/2001, DJ 01.10.2001) (grifou-se)

Conforme se verifica acima, o Tribunal de Justiça de São Paulo pacificou o entendimento de que o condomínio não é o responsável por furto de motocicleta em suas dependências, pois este não assumiu tal responsabilidade em convenção condominial, não sendo obrigado a indenizar o condômino lesado pelo furto.

Nesta mesma seara, é de entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção. Embargos de divergência não conhecidos. EREsp 268669 / SP; Embargos de Divergência no Recurso Especial 2001/0162676-0, Min. Ari Pargendler, Segunda Seção, J. 08/03/2006, DJ 26.04.2006 p. 198. (grifou-se)

Conforme decisão acima, novamente é possível constatar que o condomínio somente será responsabilizado por furto em áreas comuns se esta condição estiver determinada em convenção condominial.

Dispondo o condomínio edilício de guarda, vigia ou equipamentos de segurança, parte-se do pressuposto de que o condomínio é o responsável por furto em sua garagem e ainda é obrigado a indenizar o condômino. À vista disso, Gonçalves (2014, p. 315) ressalta:

Um condomínio não tem, em princípio, a obrigação de guardar os bens de seus condôminos. Mas é preciso distinguir: se estes dispõem de todo um aparato destinado a zelar pela guarda de tais bens (vigias, dispositivos de segurança etc.), a responsabilidade pelo furto de veículo pertencente a condômino, ou de toca-fitas, pode ser-lhes tributada, porque os pressupostos contratados para cuidar desses bens negligenciaram, permitindo a consumação do furto.

Foi decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, pela responsabilização do condomínio, devido ao fato de haver vigia no condomínio:

RESPONSABILIDADE CIVIL - CONDOMÍNIO - FURTO DE VEÍCULO - OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR NÃO EXISTENTE NA HIPÓTESE - RECURSO PROVIDO - VOTO VENCIDO "A responsabilidade do condomínio, decorrente de furto ou danificação de veículo, deixado na garagem do edifício, existirá na medida em que 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" (REsp. n. 41.775, Min. Nilson Naves). EMENTA ADITIVA. VOTO VENCIDO DO Ex.mo. SR. DES. CARLOS PRUDÊNCIO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO DE AUTOMÓVEL. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. RECURSO DESPROVIDO. Dispondo o condomínio de vigia, o furto de veículo estacionado na garagem, em pleno horário de labor do citado preposto, revela evidente descuido ou negligência deste, e, destarte, a conseqüente obrigação de indenizar. (TJSC, Apelação Cível n. 1998.002475-7, da Capital, rel. Des. Newton Trisotto, j. 28-04-1998). (grifou-se)

De acordo com a decisão acima, o condomínio foi responsabilizado e obrigado a indenizar o condômino prejudicado pelo furto de seu veículo uma vez que, dispunha em sua garagem, vigia para a segurança dos condôminos.

Logo, tem-se semelhante decisão do STJ sobre o tema e com mesmo entendimento:

CONDOMÍNIO – FURTO DE VEÍCULO ESTACIONADO NA GARAGEM. O condomínio só terá o dever de indenizar caso resulte demonstrado que, explicita ou implicitamente, obrigou-se a propiciar segurança, responsabilizando-se por falhas quanto a isso. O simples fato de manter um garagista não conduz necessariamente a conclusão de que deva ser civilmente responsável por danos ocasionados nos veículos. (Resp. 39424/SP – Terceira Turma – Relator Min. Eduardo Ribeiro – 07/06/94)

Consoante decisão acima, novamente firma-se o entendimento de responsabilizar o condomínio caso este tenha se comprometido a prestar serviço de segurança na garagem do condomínio e posteriormente venha a falhar com este serviço.

Desta forma, só vai haver responsabilidade do condomínio por furto de veículos em suas garagens ou áreas comuns, se esta possibilidade estiver inserida na Convenção Condominial, e reservada verba específica para tanto. Note-se, finalmente, que neste caso a relação será de natureza contratual, pois resulta de acordo entre os condôminos.

4.5. CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

Conforme já verificado anteriormente, a cláusula de não indenizar consiste em afastar previamente e bilateralmente, o cumprimento de uma obrigação.

Neste sentido, Cavalieri Filho (1999, p. 391), esclarece que não cabe aos contratantes convencionarem a cláusula de não indenizar, desta forma, tem-se:

[...] não está nas mãos dos contratantes convencionarem que a imprudência não é imprudência, que a imperícia não é imperícia, ou que a negligência não é negligência. O devedor que nada arrisca, por ser negligente, será, normalmente, menos cuidadoso do que o que tem de arcar com os danos causados por sua culpa. Admitir a cláusula de não indenizar na responsabilidade delitual seria, pois, estimular a negligência, a imprudência, a imperícia, ou, mesmo, o dolo, enfraquecendo o dever de cautela que a lei impõe na vida de relação, e nisso contraria o interesse de toda a sociedade. (grifou-se)

De forma contrária, é de o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Condomínio. Furto. Cláusula de não indenizar. Estabelecendo a Convenção cláusula de não indenizar, não há como impor a responsabilidade do condomínio, ainda que exista esquema de segurança e vigilância, que não desqualifica a força da regra livremente pactuada pelos condôminos. Recurso especial conhecido e provido (STJ, REsp 168346/SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ, 6-9-99) (grifou-se)

Na decisão aludida acima, o STJ traz seu entendimento de que não há como responsabilizar o condomínio se estiver disposto em sua Convenção, a cláusula de não indenizar, mesmo se houver serviço de segurança.

Sendo assim, só haverá responsabilidade de indenizar por parte do condomínio, resultante de furto nas suas áreas comuns, se essa possibilidade vier estipulada na convenção condominial ou no Regimento interno e se o condomínio oferecer serviços de segurança ou de garagens.

Em havendo cláusula de não indenizar, parte-se do pressuposto de que o condomínio não será responsabilizado pelo furto ocorrido em sua garagem ou área comum, pois tal cláusula é válida, sendo pacificada pela doutrina e jurisprudência.

4.6. PROJETO LEI Nº 5.330 DE 2005

O Projeto de Lei nº 5330 de 31 de maio de 2005, apresentado pelo deputado federal João Batista (PFL-SP), à Câmara dos Deputados, acrescentaria no Código Civil (BRASIL, 2002), os artigos 1.336-A e 1.336-B, que tratariam diretamente da responsabilidade do condomínio edilício em eventuais furtos de veículos automotores, motocicletas e até mesmo bicicletas, nas suas áreas comuns e garagens. Dessa forma, têm-se os artigos:

Art. 1.336-A. Na ocorrência de furto de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta da propriedade de condômino, ocorrido na garagem ou estacionamento interno do condomínio, pode este ser responsabilizado a indenizar o lesado na ocorrência de um dos seguintes casos:

I - quando houver concordância dos condôminos de indenizar, expressa em cláusula da convenção ou do regulamento interno do condomínio;

II - o furto ocorrer em condomínio onde existirem funcionários contratados com a finalidade exclusiva de realizar a guarda dos bens mencionados no caput.

§1º O monitoramento realizado por funcionário da portaria, mediante circuito interno de câmeras de vídeo, não pode gerar a obrigação de o condomínio indenizar.

Art. 1.336-B. Na ocorrência de roubo de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta da propriedade de condômino, não poderá o condomínio ser responsabilizado a indenizar, ainda que neste existam funcionários contratados com o fim exclusivo de realizar a segurança desses bens, salvo o disposto no inciso I do artigo anterior.

É evidente que a justificativa do autor em criar tal projeto dá-se devido à polêmica sobre a responsabilidade que deve ou não ser assumida pelo condomínio, de reparar o prejuízo advindo do furto de veículos estacionados nas garagens dos condomínios especiais.

Após a apresentação, este projeto foi aprovado com texto substitutivo, após o exame de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, conforme o parecer do Deputado José Divino, de 10 de maio de 2006 e então os artigos 1.336 A e 1.336 B, teriam a seguinte redação:

Art. 1.336-A. Cabe à convenção ou ao regulamento interno definir a responsabilidade ou irresponsabilidade do condomínio, na ocorrência de furto de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta de propriedade de condômino, ocorrido em garagem ou estacionamento interno do condomínio.

§ 1º A convenção ou o regulamento interno pode definir os limites da responsabilidade do condomínio.

§ 2º Se a convenção e o regulamento interno forem omissos, o condomínio somente será responsabilizado, caso existam funcionários contratados com a finalidade exclusiva de realizar a guarda dos bens mencionados no caput.

§3º O monitoramento realizado por funcionário da portaria mediante circuito interno de câmeras de vídeo não gera a obrigação de o condomínio indenizar.

Art. 1.336-B. Na ocorrência de roubo de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta da propriedade de condômino, o condomínio não será responsabilizado, ainda que neste existam funcionários contratados com o fim exclusivo de realizar a segurança desses bens, salvo o disposto no inciso I do artigo anterior.

No entanto, após a abertura do prazo para emendas do substitutivo, o Projeto Lei 5.330/2005 foi arquivado em 31 de julho de 2007 pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados, com base no Artigo 105 do Regimento Interno dessa Casa, conforme abaixo:

Art. 105. Finda a legislatura, arquivar-se-ão todas as proposições que no seu decurso tenham sido submetidas à deliberação da Câmara e ainda se encontrem em tramitação, bem como as que abram crédito suplementar, com pareceres ou sem eles, salvo as:

I – com pareceres favoráveis de todas as Comissões;

II – já aprovadas em turno único, em primeiro ou segundo turno;

III – que tenham tramitado pelo Senado, ou dele originárias;

IV – de iniciativa popular;

V – de iniciativa de outro Poder ou do Procurador-Geral da República. Parágrafo único. A proposição poderá ser desarquivada mediante requerimento do Autor, ou Autores, dentro dos primeiros cento e oitenta dias da primeira sessão legislativa ordinária da legislatura subsequente, retomando a tramitação desde o estágio em que se encontrava.

Desta forma, com relação a responsabilidade do condomínio edilício nos casos de furto em garagens e áreas comuns, permanece a lacuna na legislação, fazendo-se necessário que as partes envolvidas nesta situação recorrerem ao meio judiciário para obter a solução deste conflito.

5. CONSIDERAÇÕES

Diante dos estudos aqui expostos, entende-se, resumidamente por responsabilidade civil, a obrigação que a pessoa causadora tem de indenizar os danos que venha alguém a sofrer.

Confirmando-se a primeira hipótese, constata-se que o condomínio edilício é formado por partes de uso exclusivo e partes de uso comum. Para definir os padrões da convivência entre os condôminos, que são obrigados a dividir as partes de uso comum, existem normas legais e a Convenção de Condomínio. Ambas estabelecem direitos e deveres aos condôminos.

Conforme foi apresentado no tópico referente à responsabilidade civil, esta consiste na obrigação do autor de um ato ilícito indenizar a vítima pelos prejuízos causados.

A partir dessa definição e, levando-se em consideração a posição dos autores e julgados, é possível concluir que há uma forma de resolver a questão abordada neste artigo, sendo que o condomínio não é civilmente responsável por furtos de veículos que acontecem em suas garagens e áreas comuns, devendo indenizar os danos causados pelo furto apenas se existir cláusula expressa na Convenção de Condomínio, ou se oferecer a seus condôminos serviços de segurança, pois tal documento traz a vontade da maioria em escolher o serviço de guarda dos bens dos condôminos.

Desta forma, confirma-se parcialmente a segunda hipótese apresentada, eis que embora a regra seja no sentido de irresponsabilização do condomínio pelo furto de veículos em suas dependências, encontrou-se alguns precedentes, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, em oferecendo segurança específica, o condomínio deve responder pelos danos ocorridos na área protegida, eis que criam no condômino a sensação de segurança, que se frustrada atrai para o condomínio o dever de indenizar.

Em relação à última hipótese, a corrente majoritária parte do pressuposto de admitir a validade de cláusula de não indenizar, que quando inserida nos documentos constitutivos por meio de assembleia, o condomínio não é responsável por furtos de veículos em suas garagens ou dependências, não sendo dessa forma, obrigado a indenizar os condôminos por prejuízos advindos de furtos.

Pela análise das obras de direito civil e das decisões judiciais, conclui-se que é predominante a corrente que favorece o condomínio, afirmando que só deve indenizar os danos causados por furto em garagens e áreas comuns se forem previstas expressamente tal disposição na Convenção de Condomínio.

Contudo, devido ao arquivamento do Projeto Lei nº 5.330 de 2005, que ansiava transformar os artigos 1.336 A e 1.336 B, em artigos do Código Civil (BRASIL, 2002), com intuito de solucionar as questões conflitantes sobre a responsabilização advinda de furto nas áreas comuns dos condomínios especiais, esse entendimento deverá ser extraído especialmente das jurisprudências, pois ainda existem ações judiciais discutindo o assunto, que podem, naturalmente, provocar mudança no entendimento.

REFERÊNCIAS

BRASIL. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 20 fev. 2019.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil Brasileiro*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>> Acesso em: 26 abril. 2019.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. *Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>> Acesso em: 26 abril. 2019.

BRASIL. *Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940*. Código Penal Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm> Acesso em: 28 abril. 2019.

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

FRAGOSO, Heleno Cláudio. *Lições de direito penal - Parte especial*. 10. ed., Forense; Rio de Janeiro: Forense, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade civil*. 9. ed. São Paulo : Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 9. ed. São Paulo : Saraiva, 2014.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das Coisas*. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2007.

REZENDE, Élcio Nacur. *Condomínio em edifícios*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

SANTA CATARINA, Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 98.002475-7. Relator: Newton Trisotto. 28 abr. 1998. Disponível em: <<http://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/4927986/apelacao-civel-ac-24757-sc-1998002475-7>> Acesso em 26 mai. 2019.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário Teoria e Prática*. São Paulo : Forense Jurídica, 2011. STOCO, Rui. *Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

STOCO, Rui. *Tratado de Responsabilidade Civil: doutrina e jurisprudência*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial - SP (2001/0162676-0). Disponível em <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7162474/embargos-de-divergencia-no-recurso-especial-eresp-268669-sp-2001-0162676-0>> Acesso em 20 mai. 2019.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial – SP (2001/0031124-5). Disponível em: < <http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19241406/recurso-especial-resp-310953-sp-2001-0031124-5/relatorio-e-voto-19241408>> Acesso em 26 mai. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

_____, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Responsabilidade Civil*. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.