

## **O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO**

### **FURTOS, DANOS E ALTERAÇÕES**

#### **O condomínio responde por furto ou danos ocorridos na garagem?**

Em regra o condomínio não responde civilmente pelos furtos ou danos ocorridos nas suas áreas comuns. Para o fim de se saber se excepcionalmente haveria a responsabilidade civil, cada caso merece ser estudado com a aplicação sucessiva dos parâmetros abaixo: **a)** Existência do nexos causal (veracidade de que o dano ocorreu nos limites do condomínio); **b)** Existência de causa excludente de responsabilidade (caso fortuito ou força maior) ou de uma possível culpa exclusiva do vitimado; **c)** Verificação se o dano ocorreu, ou não, por dolo ou por explícita e patente culpa do representante ou prepostos do condomínio (empregados); **d)** Verificar o que a Convenção do Condomínio diz a respeito do assunto, tanto no aspecto positivo, prevendo expressamente a responsabilização do condomínio, ou no aspecto negativo, contendo cláusula de não indenizar; **e)** Constatação do nível, proporção e qualidade da segurança existente no condomínio. Quanto maior for a segurança fornecida, maiores serão as despesas

arcadas pelos condôminos e conseqüentemente, maior será o dever de guarda assumido pelo condomínio. Se o condomínio não dispõe de uma segurança especial possuindo apenas portaria ou guarita, então não haverá responsabilidade, devendo cada condômino vitimado arcar com o preço do seu prejuízo.

#### **De quem é a responsabilidade na ocorrência de furto cometido pelo empregado do condomínio?**

A responsabilidade recai sobre o condomínio sempre que um fato seja atribuído à ação ou à omissão do síndico ou dos empregados.

#### **O condomínio responde por furtos ocorridos no interior de um dos apartamentos?**

O condomínio só responde por furto ocorrido no interior das unidades autônomas se houver concreta participação, direta ou indiretamente, do empregado do mesmo, pois a administração é exercida em relação às partes comuns e não à propriedade exclusiva de cada condômino.

#### **Quem responde pela queda de objetos dos apartamentos, causando danos a terceiros?**

Nos termos do art. 938 do novo Código Civil, “aquele que habitar prédio, ou parte

dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”. Assim, se for possível a identificação, será do condômino causador da queda a responsabilidade civil daí oriunda. Caso contrário, não sendo possível a identificação do agente causador da queda, a responsabilidade civil será do condomínio.

#### **O envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas, alteram a fachada do edifício?**

Apesar de o assunto ser polêmico, admite-se o envidraçamento da varanda quando se demonstra que essa alteração não afeta a harmonia da fachada segundo modelo padrão (cor, desenho, material, etc.) previamente aprovado em assembléia. O mesmo ocorre com as grades de proteção ou telas.

#### **Pode um condômino trocar a porta de entrada ou a estética do hall de sua unidade?**

A modificação das portas voltadas para o corredor dependerá da concordância e autorização de todos os condôminos residentes no andar.

**Continua...**

**BOA SEMANA!!**