

Os cuidados com crianças e a responsabilidade do síndico quanto às áreas comuns restritas



Diante do recente acontecimento fatídico que ceifou de maneira trágica a vida de uma criança de apenas 5 anos de idade, deixada no elevador sem a supervisão adulto e, por consequência, teve o acesso a uma janela, segundo as informações noticiadas pela imprensa, sem qualquer proteção e posicionada em uma área onde se localiza as condensadoras do edifício, é necessário tecer alguns comentários sobre a responsabilidade das gestores de condomínio em eventos graves como esse.

É comum nos condomínios a prática de atividades e brincadeiras nas áreas comuns, inclusive é livre o acesso de menores nos elevadores, piscinas, garagens etc., cujas aéreas são potencialmente nocivas às crianças.

Quanto ao uso de elevadores, existe norma técnica – ABNT, que proíbe o transporte vertical de menores de 12 anos desacompanhados, porém, alguns Municípios têm regras específicas que determinam outros limites de idade. No Município de São Paulo por exemplo, a Lei de nº 12.751/98 impõe que a idade limite é de 10 anos para que crianças se locomovam em elevadores sem a presença de um adulto.

A justificativa do artigo 3º, item 2 da Lei é de que: “A criança não tem altura ou discernimento suficiente para acionar o botão de alarme em caso de emergência.”

Não se ignora que a obrigação de guarda e vigilância dos menores é de seus pais ou responsáveis, de acordo como o previsto no artigo 22 da Lei nº 8.069/90 - Estatuto da Criança e do Adolescente, que assim determina:

Art. 22. Aos pais incumbe o dever de sustento, guarda e educação dos filhos menores, cabendo-lhes ainda, no interesse destes, a obrigação de cumprir e fazer cumprir as determinações judiciais.:

Parágrafo único – A mãe e o pai, ou os responsáveis, têm direitos iguais e deveres e responsabilidades compartilhados no cuidado e na educação da criança, devendo ser resguardado o direito de transmissão familiar de suas crenças e culturas, assegurados os direitos da criança estabelecidos nesta Lei.

Contudo, ainda que não exista a responsabilidade do condomínio quanto a atitude omissiva dos pais ou responsáveis de não guardar o devido zelo para com as crianças, havendo a proibição na lei de circulação de menores nos elevadores, por exemplo, o síndico tem o dever de agir, sob pena de ser responsabilizado por qualquer situação ocorrida ao menor.

Desta forma, o condomínio poderá notificar o responsável com o fim de orientar sobre a situação de risco inclusive aplicando multas à unidade.

Já em situações em que não há lei específica, as regras podem ser inseridas nos Regulamentos Internos, visando garantir maior legitimidade ao condomínio na aplicação das sanções.

Outra questão que merece destaque e que embasou o título deste artigo, diz respeito às áreas, que embora sejam comuns, seu acesso é restrito, justamente por questão de segurança e por se tratar de áreas técnicas.

De fato, cada condômino é titular com exclusividade da unidade autônoma e é titular de uma fração ideal das áreas comuns e, por ser titular de parte das áreas comuns, pode o condômino, a princípio, usar e gozar delas livremente.

Entretanto, dentre essas partes comuns, existem aquelas onde estão acondicionadas as máquinas que garantem o funcionamento dos equipamentos do condomínio, tais como: casa de bombas, casa de máquinas, condensadoras, terraços, lajes etc., cujo acesso é exclusivo para profissionais da manutenção.

O dever de vigilância dessas áreas, garantindo que pessoas não autorizadas tenham o indevido acesso, é do síndico, que deve manter consigo ou com pessoa de sua confiança (zelador, gerente etc.) as chaves dos referidos locais, bem como providenciar que todos os acessos a eles (janelas, grades, vãos etc.) estejam sempre vedados.

Tal cuidado, visa garantir que os equipamentos não sejam danificados ou vandalizados, o que acarretaria prejuízos e transtornos ao condomínio, como também para a proteção de toda a comunidade condominial, pois esses ambientes perigosos por natureza, podem colocar em risco a vida de pessoas.

Caso o síndico deixe de agir com o zelo necessário à manutenção de áreas restritas permitindo de algum modo que os condôminos, em especial as crianças, possam ingressar nesses espaços, resultando em acidente, poderá ser responsabilizado pela conduta omissiva.



O síndico tem o dever de conservar as partes comuns e, por sua vez, deve exigir o cumprimento da lei por todos os condôminos e, na omissão, pode responder pessoalmente. Tal responsabilidade emana da lei, conforme o artigo 1348, do Código Civil: Artigo 1.348, Código Civil: Compete ao síndico: V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela

prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

A responsabilidade civil nasce quando alguém, diante uma ação ou omissão, causa um dano a terceiro e, nesse caso, na esfera cível, quem causou o dano terá a obrigação de repará-lo, assumindo, assim, as consequências que este dano tenha causado. O condomínio responde diretamente, porém, se o síndico não agiu, ignorando a lei, causando prejuízo a terceiros, responderá pessoalmente.

Já na esfera criminal se houver a omissão do síndico, que tem o dever de agir, este poderá responder pelo delito, uma vez que o Código Penal (artigo 13, § 2º letra a) imputa o crime a quem tem por lei o dever de cuidado, e de certa forma assumiu a responsabilidade de evitar o resultado:

Art. 13 – CP – O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido. – § 2º – A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado. O dever de agir incumbe a quem: a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância.

O síndico possui um papel essencial na gestão do condomínio que vai muito além de um mero administrador, bem por isso, cada vez mais é necessário que este verdadeiro gestor se qualifique para o exercício do mister, sendo certo que suas ações ou omissões repercutem diretamente na vida de toda a comunidade condominial, devendo o síndico atentar-se à questão da responsabilidade civil e criminal que pode lhe ser imputada.

Fonte: <https://www.universocondominio.com.br/os-cuidados-com-criancas-e-a-responsabilidade-do-sindico-quanto-as-areas-comuns-restritas/>



☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984
📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22
Vila Santa Catarina - Americana/SP
✉ apc@apccondominios.com.br





📱 APONTE SUA CÂMERA PARA
CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:

 [apccondominios](#)  [apccondominios](#)