

# Premise Liability

## Os cuidados que os brasileiros devem ter para prevenir acidentes em casa ou no trabalho

VICTOR LAGO



**N**os Estados Unidos, existe um ordenamento jurídico-legal que difere muito do utilizado no Brasil. Algumas diferenças, por exemplo, são bem marcantes no âmbito do direito das obrigações, especificamente das obrigações que tocam aos proprietários ou ocupantes de imóveis em relação ao bem-estar das pessoas que entram em suas casas ou em seus estabelecimentos comerciais.

Geralmente, estes deveres são me-

nos rígidos no Brasil em comparação com o que ocorre nos Estados Unidos, onde a lei prescreve um elevado grau de responsabilidade civil, classificada como "premise liability". Este termo se traduz pelo dever imposto aos proprietários de imóveis, ou seus ocupantes, a qualquer título, de repararem danos materiais ou lesões corporais sofridos por pessoas que se acidentem dentro das propriedades deles ou de seus estabelecimentos, sejam eles privativos ou comerciais.

Nos Estados Unidos é abundante o número de advogados que se especializam em ações indenizatórias de perdas e danos. Estes especialistas estão sempre aptos a processar alguém que, pela sua negligência, tenha dado causa a acidentes eventualmente sofridos por terceiros. Portanto, é importante conhecer as implicações legais que decorrem da "premise liability", a fim de serem evitados futuros constrangimentos legais. Esta recomendação vale, sobretudo, para os brasileiros recém-chegados aos Estados Unidos e aqueles que ainda não se acostumaram com as leis norte-americanas.

Para melhor entender a obrigação de indenizar, imposta aos proprietários de imóveis ou seus ocupantes, convém esclarecer que tal obrigação, nos Estados Unidos, vincula-se ao motivo pelo qual uma pessoa entra na propriedade alheia, sofre algum dano ou lesão. Dependendo do motivo, esta pessoa pode ser classificada como: intrusa, visitante ou cliente. E, para cada uma destas classificações, a lei aplica um dispositivo específico, conforme veremos adiante.

### O INTRUSO

Um intruso é aquele que entra num imóvel alheio, sem a permissão do proprietário ou ocupante, sem autoridade legal e sem qualquer direito para tanto. Na realidade, o intruso se deixa levar por sua exclusiva conveniência, pode ser para fins ilegais ou para satisfazer pura curiosidade.

Segundo as leis da Flórida, o conceito conferido a um intruso pode variar, dependendo do fato de sua presença ter sido descoberta ou não pelo dono ou ocupante. Um "intruso despercebido"

do" é aquele que entra na propriedade alheia sem convite expresso ou presumido e cuja presença física não é detectada dentro das 24 horas precedentes ao acidente que lhe tenha causado dano material ou lesão corporal.

Para evitar a responsabilidade de reparar prejuízos sofridos por um intruso, o proprietário ou ocupante deve abster-se de qualquer má conduta que, intencionalmente, possa resultar dano material ou lesão corporal aos outros. Neste caso, porém, o proprietário ou ocupante está dispensado de alertar terceiros sobre quaisquer condições perigosas existentes em sua propriedade ou no imóvel onde ocupa.

Por outro lado, um "intruso percebido" é uma pessoa que – embora tenha entrado na propriedade alheia sem convite expresso ou presumido – sua presença física é detectada dentro das 24 horas precedentes ao acidente que lhe tenha causado dano ou lesão. Exemplos clássicos podem ser: do vadio que, habitualmente, entra na propriedade alheia em busca de latas de alumínio descartadas, ou da garota do bairro que sempre usa a piscina do vizinho enquanto ele está ausente. Em tais circunstâncias, o proprietário ou ocupante sabe perfeitamente que o intruso tem o hábito de entrar em sua propriedade de tempos em tempos.

Relativamente aos "intrusos percebidos", o dono ou ocupante do imóvel deve abster-se de qualquer má conduta que, intencionalmente, possa resultar dano ou lesão a terceiros; devendo ainda alertá-los sobre condições perigosas de que tenha conhecimento e cuja percepção visual seja precária. Porém, a responsabilidade de indenizar não se estende aos intrusos que têm o intuito de cometer algum crime e sofrem algum acidente do qual lhes resulta a morte, dano ou lesão.

No entanto, à luz dos preceitos legais vigentes na Flórida, proprietários e ocupantes deveriam ser cautelosos no uso de métodos de segurança que possam causar lesão intencional aos intrusos. Além disso, os proprietários ou ocupantes de imóveis na Flórida necessitam alertar quaisquer "intrusos percebidos" a respeito das condições existentes que lhes possam causar danos ou lesões. Por exemplo, você tem o dever legal de advertir um vadio, que regularmente vasculha o lixo de sua casa,

a respeito de qualquer cavidade no solo ou outras condições perigosas existentes na sua propriedade.

#### O VISITANTE

Um visitante é aquele que merece elevado nível de cuidado. Trata-se de uma pessoa que entra no imóvel do dono ou ocupante mediante expressa ou presumida permissão. A presença do visitante, porém, está mais relacionada com os seus propósitos pessoais e nem tanto com os benefícios do anfitrião. Um exemplo comum deste tipo de pessoa é um convidado social que comparece a uma festa ou qualquer outro evento social.

Na Flórida, um visitante recebe a denominação legal de "licensee by invitation", ao qual todo cuidado é devido de acordo com cada circunstância. Igual cuidado estende-se aos oficiais do Corpo de Bombeiros ou quaisquer outros servidores públicos que, legalmente, entram numa propriedade vestidos de missão oficial. Na Flórida, os proprietários ou ocupantes de imóvel, ao receberem visitantes em seus lares, têm o dever legal de reparar todas as condições perigosas que possam causar dano ou lesão aos seus visitantes.

Se um proprietário ou ocupante promove uma festa em sua casa, na qual existe algum perigo despercebido para os visitantes – embora sendo do conhecimento do anfitrião – o visitante que se acidentar pode requerer indenização pelas lesões, em uma ação judicial cível. Em tais casos, o proprietário ou ocupante tem o dever legal de alertar os visitantes sobre condições perigosas de que tenha conhecimento e que possam consistir num risco à integridade física deles.

#### O CLIENTE

Um cliente também é uma pessoa que entra numa propriedade ou estabelecimento com o consentimento tácito ou expresso do respectivo proprietário ou ocupante. Geralmente, sua presença tem a finalidade de travar um relacionamento comercial ou profissional com os donos ou ocupantes do lugar. Estes, por sua vez, têm o dever de manter o estabelecimento em bom estado, a fim de proporcionar razoáveis



+ de 18 anos de experiência  
\$ 7.95  
4 fotos p/ passaporte (br)

fotos p/imigração e pas/ usa

casamentos, 15 anos, eventos  
fotos e vídeos p/ aniversário infantil  
\$ 699.00

Edição de fitas, VHS P/ DVD  
revelação digital, duplicação de DVD's

Studio fotográfico, books,  
maternidade



3927 N. Federal hwy - Pompano Beach-FL  
(954) 783-9995 www.cpvstudio.com

no mall do Brasil Original



**“(...) a responsabilidade civil pode emergir de alguma negligência na manutenção, quando esta negligência se converte em condições perigosas, de modo a gerar danos ou lesões aos clientes. Mas, para evitar as penas da lei, os proprietários ou ocupantes dos estabelecimentos comerciais os mantêm em ordem e estão sempre secando o piso, quando algum líquido nele é derramado. Desta maneira, podem ser evitados escorregões, quedas e outros acidentes em geral.”**

condições de segurança para os clientes. É que a responsabilidade civil pode emergir de alguma negligência na manutenção, quando esta negligência se converte em condições perigosas, de modo a gerar danos ou lesões aos clientes. Mas, para evitar as penas da lei, os proprietários ou ocupantes dos estabelecimentos comerciais os mantêm em ordem e estão sempre secando o piso, quando algum líquido nele é derramado. Desta maneira, podem ser evitados escorregões, quedas e outros acidentes em geral.

#### **CASOS QUE MERECEM SER LEMBRADOS**

Os tribunais da Flórida têm estendido a responsabilidade civil dos proprietários e ocupantes a várias situações onde ocorrem violentos resultados. Por exemplo, no caso *Markowitz v. Helen Homes of Kendall Corporation*, um visitante demandou contra uma instituição de assistência a idosos. Naquele estabelecimento, os internos tinham a permissão para carregar alimentos do refeitório aos seus respectivos quartos. Por descuido de alguém, uma uva caiu no piso do corredor central do estabelecimento. Ao passar por ali, um visitante escorregou na dita uva e foi ao chão. O acidente lhe valeu uma indenização imposta pela Justiça.

Na Flórida, a severidade da Justiça acentua-se a cada dia, o que tem deixado os comerciantes muito preo-

cupados. Se um estabelecimento comercial, por exemplo, expande por conta própria suas atividades além da área permitida por lei, este estabelecimento pode ser responsabilizado por prejuízos causados aos clientes que estavam além da área permitida, assim procedendo com o incentivo do próprio dono ou ocupante do estabelecimento comercial.

Esta situação ocorreu no caso judicial *Holiday Inns, Inc. v. Shelburne*, onde o proprietário de um bar foi julgado responsável pelos prejuízos que seus clientes sofreram, por utilizarem um estacionamento de carros não pertencente ao estabelecimento comercial demandado. Dado ao grande fluxo de clientela, o estacionamento apropriado não era suficiente, razão por que o proprietário encorajava seus clientes a usarem um estacionamento alheio.

#### **BRASIL X ESTADOS UNIDOS**

No Brasil, a parte prejudicada também pode acionar quem deu causa ao seus prejuízos. A maior parte das obrigações de indenizar estão reguladas pelo Código Civil Brasileiro. De acordo com seus artigos, qualquer pessoa que comete um ato ilícito, do qual resulta dano ou lesão a alguém, está obrigada a repará-los. Geralmente, ato ilícito é qualquer ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência de alguém que cause dano às pessoas.

Contudo, o Código Civil Brasileiro

não faz distinção entre clientes e visitantes. E os intrusos, de um modo geral, não têm direito à indenização quando se acidentam na propriedade alheia, desde que tenham dado causa exclusiva ao acidente. Nos Estados Unidos, ao contrário, maior rigor impõe-se aos proprietários ou ocupantes de imóveis, quanto ao cuidado que devem ter para evitar acidentes com alguém dentro de seus lares ou estabelecimentos comerciais.

Além disso, nos Estados Unidos, é comum os advogados defenderem causas onde o recebimento de seus honorários está vinculado ao sucesso dos clientes perante os tribunais. Ou seja, os advogados estabelecem uma “contingency fee” (taxa condicional), a ser paga pelo cliente, tão-somente se a causa for ganha. O pagamento dos honorários ao final da causa torna-se viável nos Estados Unidos, porque os processos judiciais aqui tramitam muito mais rápido do que no Brasil; e também porque nos Estados Unidos existem tribunais de júri para causas cíveis, incluindo disputas comerciais, o que propicia vultosas indenizações impostas pelos jurados.

Um dos casos mais ilustrativos pode ser a infame indenização no valor de 2.7 milhões de dólares, paga por McDonalds a uma cliente que sofreu queimaduras com café escaldante no Novo México, derramado por descuido pela própria pessoa que o bebia. Mas, no Brasil, as ações cíveis não são decididas pe-



**“Os preceitos legais impostos aos proprietários e ocupantes de imóveis nos Estados Unidos – especialmente no Estado da Flórida – são mais rigorosos que aqueles aplicados no Brasil.”**

los tribunais de júri. São os juízes togados que sentenciam o valor das indenizações em níveis que não chegam aos pés dos valores concedidos pelos jurados norte-americanos.

Na cidade de São Paulo, em 1996, familiares das vítimas de um acidente aéreo demandaram em juízo para receberem indenização da companhia aérea. O foro competente para a demanda judicial poderia ser tanto a justiça norte-americana assim como a brasileira. As demandas interpostas nos Estados Unidos tramitaram mais rapidamente e seus autores receberam indenizações seis vezes mais altas que as importâncias recebidas pelos familiares que optaram pela justiça brasileira.

#### TODO CUIDADO É POUCO

Os preceitos legais impostos aos proprietários e ocupantes de imóveis nos Estados Unidos – especialmente no Estado da Flórida – são mais rigorosos que aqueles aplicados no Brasil. Daí resulta que, nos Estados Unidos, os proprietários e ocupantes devem adotar uma postura extremamente vi-

gilante, voltada para a adoção de medidas de segurança com o objetivo de protegerem quaisquer indivíduos que entrem em seus respectivos lares ou estabelecimentos comerciais.

Uma só vítima da negligência de proprietários ou ocupantes de imóveis dispõe de exércitos de advogados, ávidos para patrocinarem a sua causa. Por isso, os proprietários ou ocupantes de imóveis devem obter uma boa apólice de seguros – com adequadas coberturas – capaz de servir como um eficiente escudo contra qualquer artilharia de ataque por parte de uma suposta vítima.

Nos Estados Unidos, este plano de seguro possui a seguinte nomenclatura: “General Liability Insurance Policy”. Esta apólice, acoplada com um comportamento dinâmico para prever quaisquer condições perigosas na sua propriedade, pode ajudar você a impedir, de antemão, a rapidez e eficiência do sistema legal dos Estados Unidos. ■

Texto de **Victor Lago**, advogado corporativo filiado aos escritórios de advocacia Broad and Cassel, em Fort Lauderdale, FL. Artigo de caráter genérico e com propósitos meramente informativos. Info: vlago@broadandcassel.com.

O MELHOR EM RESTAURANTES & ALIMENTAÇÃO  
alimento serviço confiança amizade



House of Bread & Coffee  
Premiado pelo jornal Sun Sentinel como o melhor bolo do Sul da Flórida.  
Com toda a variedade de pães, bolos, tortas e salgados.  
(561) 852.8390



Em West Boca Raton, um lugar familiar, com o verdadeiro sabor da gastronomia brasileira.  
(561) 488.5737



Carnes e produtos brasileiros. Tudo o que você procura com as melhores marcas, está aqui.  
(561) 372.0777

satisfação variedade atenção segurança

**Sandalfoot Mall em Boca Raton**

State Road 7 (441) - Boca Raton, FL 33428