

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

RODRIGO KARPAT

A responsabilidade civil do síndico

Mestrado em Direito

São Paulo

2022

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

RODRIGO KARPAT

A responsabilidade civil do síndico

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito, na subárea Direito Civil, sob a orientação do Prof. Dr. Rogério Donnini.

São Paulo

2022

Sistemas de Bibliotecas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo -  
Ficha Catalográfica com dados fornecidos pelo autor

Karpat, Rodrigo  
A responsabilidade civil do síndico / Rodrigo  
Karpat. -- São Paulo: [s.n.], 2022.  
131p. ; 21,5 x 30 cm.

Orientador: Rogério Donnini.  
Dissertação (Mestrado)-- Pontifícia Universidade  
Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós  
Graduados em Direito.

1. condomínio edilício. 2. síndico profissional. 3.  
responsabilidade civil do síndico.. 4. síndico. I.  
Donnini, Rogério. II. Pontifícia Universidade  
Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós  
Graduados em Direito. III. Título.

CDD

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

RODRIGO KARPAT

A responsabilidade civil do síndico

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito, na subárea Direito Civil, sob a orientação do Prof. Dr. Rogério Donnini.

Aprovado em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**Banca Examinadora**

Professor Doutor Rogério Donnini (Orientador).

Instituição: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP)

Julgamento: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Professor (a) Doutor (a) \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Professor (a) Doutor (a) \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

*Dedico esta obra ao meu avô Samuel, comerciante, que sempre me incentivou a estudar, mesmo sendo uma pessoa que nunca teve essa condição. Ao meu pai, Gabriel, imigrante húngaro, poço de inspiração, insistência e, principalmente, confiança em mim, mesmo nos momentos em que a minha própria confiança faltava, quando, então, me debruçava em seus ombros e seguia em frente; à minha mãe Betty, mulher doce e carinhosa; à minha esposa Nathalie e aos meus filhos, Luna, David e Ghizela, pelo amor, carinho e paciência.*

*Agradeço ao eminente Professor Rogério Donnini,  
pelo brilhantismo de suas aulas, pelo notório conhecimento jurídico  
que auxilia a sociedade a se tornar mais justa e melhor,  
e por inspirar o presente trabalho.*

*Conheça todas as teorias, domine todas as técnicas,  
mas ao tocar uma alma humana,  
seja apenas outra alma humana.*

Carl G. Jung

## RESUMO

A figura do síndico no condomínio começou a tomar proporções cada vez maiores a partir da edição da Lei n. 4.591/1964. Isso se deve ao desenvolvimento natural da sociedade, agregado ao aumento populacional e à expansão do número de condomínios pelo país, o que tornou veemente a necessidade de se profissionalizar a sua gestão. Em decorrência disso, surge a demanda de se ter gestores *experts* para gerir esses empreendimentos. Eis aí a necessidade de profissionalização no exercício da atividade de síndico. Os condomínios edilícios são o melhor formato jurídico encontrado pelos incorporadores para os seus empreendimentos e, dessa forma, suprirem a demanda deficitária da habitação. Tendo em vista a expansão ocorrida nesses segmentos, as responsabilidades civis do síndico se potencializaram e tomaram proporções nas quais se discute, inclusive, se a responsabilidade do gestor seria objetiva ou subjetiva; os limites entre a responsabilidade do síndico no exercício das suas funções, a responsabilidade do condomínio, e em quais casos o síndico poderia ser pessoalmente responsabilizado. A responsabilidade civil do síndico ocorre quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos aos condôminos ou a terceiros, o que poderá ocorrer por omissão ou por uma ação que extrapole os limites contratuais ou extracontratuais, em uma relação de consumo (no caso do síndico profissional) ou em uma relação cível (com abuso de direito ou por ato ilícito). O síndico exerce um papel essencial na gestão do condomínio, não apenas por ser seu representante legal, mas por cumprir as funções executivas do administrador. São estes os principais pontos tratados nesta dissertação no intuito de se compreender melhor os limites da responsabilidade civil do síndico.

**Palavras-chave:** Condomínio edilício; síndico; síndico profissional; responsabilidade civil do síndico.

## **ABSTRACT**

The figure of the manager in the condominium takes on ever-greater proportions, which has occurred since Law 4.591/64, this is due to the natural development of society added to the population increase, growth in the number of condominiums, and what made the need for professionalization vehement the management of condominiums and, as a consequence, the need for a “specialist” manager to manage the projects, hence the need for professionalization of the profession. Building condominiums are the way found by developers for their projects and thus meet the deficient demand for housing. With this growth, the civil responsibilities of the liquidator increase and take on proportions in which it is even discussed, whether the manager's responsibility would be objective or specific, and also, what are the limits between the liquidator's responsibility in the exercise of his functions, and the responsibility condominium, as well as in which cases the manager can be held personally liable. The trustee's civil liability occurs when the duties of the position are not fulfilled, causing damages to the unit owners or third parties. What can happen by omission or by an action, going beyond contractual or extra-contractual limits, in a consumer relationship in the case of the professional liquidator or in a civil relationship, with abuse of rights or for an unlawful act. The trustee has an essential role in the management of the condominium, not only for being the legal representative, but also for exercising the executive functions of the administrator. These and other free limits in this dissertation so that it is possible to understand the limits of civil liability of the liquidator.

**Keywords:** Condominium; manager; professional manager; manager's civil liability.

## LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT: NBR	Associação Brasileira de Normas Técnicas: Norma Brasileira
art.	artigo
arts.	artigos
AVCB	Auto de vistoria do corpo de bombeiros
Cass.	Corte de Cassação
CC/1916	Código Civil de 1916
CC/2002	Código Civil de 2002
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CEM	Centro de Estudos da Metrópole
CF/1988	Constituição Federal de 1988
CFTV	Circuito Fechado de Televisão
Covid-19	Coronavírus <i>disease</i> (doença do coronavírus), ano de 2019
CP/1941	Código Penal de 1941
CPC/2015	Código de Processo Civil de 2015
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CPP/1941	Código de Processo Penal de 1941
Fapesp	Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
GDPR	<i>General Data Protection Regulation</i>
GPS	Guia da Previdência Social
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
Lei das S/A	Lei das Sociedades Anônimas
LGPD	Lei Geral de Proteção de Dados
LINDB	Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro
n.	número
REsp	Recurso Especial
RG	Registro Geral
RJET	Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado
ss.	seguintes
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

TJDF	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJPR	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TST	Tribunal Superior do Trabalho
VOLP	Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa
§	parágrafo

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	CONDOMÍNIO EDILÍCIO	15
2.1	Evolução legislativa do condomínio	17
2.2	Instituição	21
2.3	Convenção	24
2.4	Regimento interno	26
3	SÍNDICO	28
3.1	Aspectos jurídicos dos síndicos	28
3.2	Conceito	31
3.3	Etimologia	34
3.4	Atividades do síndico – art. 1.348 do Código Civil	35
3.5	Tipos de gestão	36
3.5.1	Síndico profissional	38
3.5.2	Síndico voluntário	40
4	RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO	42
4.1	Elementos da responsabilidade civil	46
4.2	Responsabilidade civil do síndico profissional e a relação de consumo	49
4.3	Distinção entre tipos de “síndicos” na fixação do critério de responsabilidade	53
4.4	Do deslocamento da responsabilidade civil em função do síndico ser profissional ou voluntário	60
4.5	Responsabilidade civil do síndico na França	64
4.6	Responsabilidade civil do síndico na Itália	67
5	CASUÍSTICA NA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO	75
5.1	Responsabilidade por atos de administração	76
5.1.1	Responsabilidade civil do síndico e as assembleias	80

5.1.2	Abuso do direito na atuação do síndico	84
5.1.3	Gestão financeira, trabalhista e fiscal do condomínio	87
5.1.4	Normas de conduta da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)	92
5.2	Responsabilidade civil pela custódia do patrimônio do condomínio	97
5.2.1	Responsabilidade por queda de objetos	99
5.2.2	Responsabilidade por furto de veículos	100
5.2.3	Responsabilidade do síndico e a Covid-19	102
5.2.4	Vícios construtivos e o dever de manutenção	106
6	DISTINÇÃO ENTRE RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E FIGURAS PARALELAS	109
6.1	Subsíndico	109
6.2	Conselho Fiscal	112
6.3	Conselho Consultivo	113
6.4	Administradoras de condomínios	114
7	CONCLUSÃO	117
	REFERÊNCIAS	119

## 1 INTRODUÇÃO

Esta dissertação tem como objetivo analisar a incorporação da responsabilidade civil nas demandas e no escopo das atividades do síndico, sob a égide do Código Civil de 2002 (CC/2002), a legislação vigente e o direito comparado. A proposta desta pesquisa está fundamentada na subárea direito civil *Efetividade do Direito Privado e Liberdades Cíveis*, do programa de pós-graduação da PUC-SP e reflete o estudo e a aplicação profissional da nossa advocacia sobre o tema.

Em linhas gerais, procura-se trazer as características do condomínio edilício e explanar sobre as atribuições e os limites da atuação do síndico enquanto administrador da relação condominial. Seu enfoque está voltado a desmistificar as atividades do síndico face a evolução dos acontecimentos, demonstrar as responsabilidades pelos atos de sua gestão, distinguir aquelas que envolvem o condomínio diretamente daquelas que atingem o síndico como preposto e, por fim, as que ultrapassam a figura do síndico e o responsabilizam pessoalmente pelos atos em abuso ao exercício do direito ou por prática de ato ilícito.

Neste contexto, questiona-se: no âmbito condominial, o síndico pode se eximir dos seus deveres perante o condomínio? Sugere-se, para aprofundar a matéria, a releitura do CC/2002 e da Lei n. 4.591/1964, somada aos casos empíricos da gestão condominial e das recentes decisões dos Tribunais brasileiros.

A ideia, durante o desenvolvimento deste trabalho, é apresentar soluções que se mostrem viáveis para a aplicação das normas ao caso concreto, considerando as atribuições do síndico em cada condomínio, ou seja, analisando suas peculiaridades nos casos práticos.

Dessa forma, já a partir do capítulo 2, serão expostos o conceito de condomínio edilício, a evolução legislativa do tratamento dado ao condomínio sobre o tema, sua forma de instituição, a elaboração das diferentes formas de convenções condominiais e o regimento interno a gerir a forma de atuação da sociedade condominial, conforme o discutido e aprovado na Assembleia Condominial.

No capítulo 3, far-se-á uma incursão na origem histórica do papel do síndico, apontando seus aspectos jurídicos, seu conceito e a etimologia originária da palavra para, em seguida, descrever-se as atividades constantes no art. 1.348 do CC/2002, que permeiam a relação do síndico pelos diversos tipos de gestão, tendo em vista as possibilidades de haver síndico profissional e voluntário. Elenca-se a responsabilidade civil subjetiva em torno de suas funções, com elementos de conduta humana, nexos de causalidade e culpa, visando aferir a extensão do

dano. Trata-se, no mesmo capítulo, da responsabilidade por ato ilícito e abuso de direito, abrangendo as características da responsabilidade civil objetiva.

Em seguida, no capítulo 4, o estudo volta-se à responsabilidade civil do síndico, propriamente dita, trazendo à tona os métodos aplicados sobre o tema em âmbito internacional, em especial, na França e na Itália. Abordam-se as responsabilidades ambiental, administrativa, por queda de objetos, furto de veículos, atividade extrajudicial, a recente responsabilização do síndico durante a pandemia da Covid-19, as nuances do Projeto de Lei n. 2.510/2020, a Lei n. 17.406/2021, as assembleias virtuais, a responsabilização pela delegação do poder, os limites da responsabilidade do síndico e as cláusulas de limitação de sua responsabilidade.

Os dois últimos capítulos dedicam-se, respectivamente, ao estudo da distinção entre a responsabilidade civil do síndico e das figuras paralelas, à atuação do subsíndico, aos conselhos fiscal e consultivo da Lei de Condomínio, à responsabilidade civil do mandatário e por atos de terceiros (capítulo 5).

Por fim, apresentam-se as conclusões da pesquisa, sintetizando de que forma a investigação proposta atingiu seus objetivos (capítulo 6).

## 2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Por condomínio edilício compreende-se, segundo o CC/2002, art. 1.331, um conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns, que englobam tanto os condomínios em planos horizontais (prédios), como aqueles em planos verticais (casas)<sup>1</sup>. Segundo a terminologia utilizada por Caio Mário da Silva Pereira<sup>2</sup>, o que separa uma unidade da outra em um prédio são as lajes, ou seja, os planos horizontais; nos condomínios de casas, por sua vez, as unidades são separadas lateralmente pelas paredes, ou seja, por planos verticais.

De acordo com Arnaldo Rizzardo<sup>3</sup>, a expressão condomínio, genericamente, significa “a comunhão de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens”. José Fernando Lutz Coelho também auxilia na compreensão do conceito de condomínio edilício ao distingui-lo do condomínio ordinário:

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, pró-indiviso, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre os condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais<sup>4</sup>.

Como complemento, traz-se a definição de condomínio, segundo De Plácido e Silva: “palavra formada da preposição *com* e do substantivo *domínio*, do latim *dominium* (direito de propriedade), assinala a circunstância de ser a propriedade pertencente a mais de uma pessoa. Ou seja, domínio em comum”<sup>5</sup>.

Daí extrai-se, pela conjugação da doutrina posta, que condomínio edilício é um instituto no qual está presente uma situação peculiar no direito de propriedade, pois há conceitos de propriedade individual e de propriedade coletiva sobre um mesmo objeto, sem que uma perca as características para a outra, conforme observa João Nascimento Franco:

<sup>1</sup> BRASIL. Lei n. 4.591/1964. "Art. 8º. [...] a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades";

<sup>2</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e edificações**. São Paulo: GEN/Atlas, 2021.

<sup>3</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 4.

<sup>4</sup> COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio edilício – teoria e prática**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, p. 15.

<sup>5</sup> SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: Gen/Forense, 2016, p. 197.

[...] as edificações, ou conjuntos de edificações de um ou mais pavimentos, constituídas por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos. As partes suscetíveis de utilização independente constituem propriedade exclusiva, podem ser alienadas e gravadas separadamente por seus proprietários e, segundo reza o § 1º do art. 1.331, são destinadas a fins específicos, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos [...]<sup>6</sup>.

Já na definição de Silvio Rodrigues,

O regime dos condomínios edifícios se caracteriza por apresentar uma propriedade singular dos apartamentos e andares, ao lado de uma comunhão necessária e inexorável do terreno e das partes comuns do prédio. No que concerne às partes divididas e privadas, a propriedade é singular e exclusiva, como a de uma casa particular; entretanto, aquilo que surge como substrato do sistema ou que deve por todos ser usado, como o terreno, as colunas-mestras, a estrutura do prédio, ou os corredores, escadas, elevadores, pátio, vestíbulo etc. são necessariamente comuns, por se apresentar como condição da existência e do funcionamento do sistema<sup>7</sup>.

Na doutrina estrangeira, Michella Cavallaro estabelece: "O termo condomínio comumente identifica a situação de cotitularidade em relação aos edifícios divididos em seções horizontais e tem por objeto aquelas partes que resultam em planos ou porções de planos atribuindo propriedade exclusiva a uma pessoa" (tradução livre)<sup>8</sup>.

O condomínio intitulado hoje edifício ou edilício, também é conhecido como condomínio em plano horizontal, propriedade horizontal, propriedade planos horizontais, condomínio *sui generis*, condomínio por andares ou, de acordo com Washington de Barros Monteiro, "condomínio em edifícios de andares ou apartamento pertencentes a proprietários diversos"<sup>9</sup>. Todas são nomenclaturas aceitas ao propósito desta dissertação.

A fim de sintetizar o tema, comunga-se, aqui, do posicionamento de Caio Mário da Silva Pereira, ou seja, o condomínio edilício representa a conjugação de propriedade exclusiva da unidade autônoma, copropriedade do solo e partes comuns, não apenas como uma soma, uma justaposição, mas como uma fusão, ou seja, direitos diferentes que se mesclam para formar um ente novo. Desse conceito extrai-se a existência de uma *simbiose orgânica* dos dois institutos,

<sup>6</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: RT, 2005, p. 13-14.

<sup>7</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil** – direito das coisas. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 206.

<sup>8</sup> No original: "*Il termine condominio individua comunemente la situazione di contitolarità riaguardante gli edifici divisi per sezioni orizzontali e avente a oggetto quelle parti che risultano funzionali ai piani o alle porzioni di piano attribuite in proprietà esclusiva*". CAVALLARO, Michela. Il condominio negli edifici. In: **II Codice Civile Commentario**, fondato e già diretto da Piero Schlesinger, continuato da Francesco Donato Busnelli. Milano: Giuffrè, 2009, p. 1.

<sup>9</sup> MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**. v. 3. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 253.

na criação de um direito complexo, que oferece justificativa precisa tanto aos direitos como aos deveres dos condôminos. Logo, não é apenas uma *propriedade mista*, em que o domínio exclusivo vive ao lado do condomínio.

O caráter de fusão dos direitos é tão acentuado que não se pode separar o direito da propriedade exclusiva do direito às áreas comuns. Menciona-se para tanto o Código Civil, segundo o qual a cada unidade imobiliária cabe, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns (art. 1.331, § 3º); ressalta-se, ainda, que os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias (art. 1.339), vedando-se alienar ou gravar os bens em separado (art. 1.339, § 1º). Essa simbiose entre propriedade privada da unidade autônoma e copropriedade das áreas comuns vem a ser o elemento caracterizador da propriedade horizontal.

## 2.1 Evolução legislativa do condomínio

Antes de se ingressar na origem legislativa do condomínio no sistema jurídico brasileiro, é relevante observar a origem da sobreposição das propriedades, o que fulminaria no condomínio edilício hoje conhecido. Atualmente, entende-se<sup>10</sup> que o crescimento físico da cidade é resultante do crescimento econômico e demográfico, retrato da expansão da área urbana por meio de loteamentos, conjuntos habitacionais, indústrias, que se processa nas áreas já construídas, muitas vezes resultando em renovações urbanas. Assim, as construções são continuamente substituídas por outras mais adequadas às novas atividades pretendidas, melhorando o seu desempenho.

A modalidade dos condomínios surge no pós-guerra 1914-1918 para suprir uma grave crise habitacional que nascia naquele momento, fruto de um grande desequilíbrio entre a oferta e a procura; para além disso, essa crise fora agravada por uma legislação de emergência sobre as relações locatícias, muitas vezes prorrogada, o que levou à diminuição do número de construções<sup>11</sup>. A partir de então, surge o condomínio como se conhece atualmente, ou seja, como decorrência natural da grande concentração populacional nas cidades, determinando a substituição das moradias isoladas (casas), por coletivas (prédios), o que foi tratado no Brasil,

---

<sup>10</sup> Não se desconhece a existência de ínsulas no direito romano e de literatura jurídica que trata sobre seu regime jurídico, como entre nós: MARCHI, Eduardo C. Silveira. **A propriedade horizontal no direito romano**. São Paulo: Edusp, 1995. Entretanto, como foge ao escopo dessa dissertação a pesquisa histórica sobre o condomínio, optou-se pelo não aprofundamento do tema.

<sup>11</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 1.

com mais afinco, a partir da Lei n. 4.591/1964 e pelo Código Civil de 2002, nos arts. 1.341 a 1.358-U.

No entanto, a evolução legislativa não ocorreu na mesma velocidade das construções dos condomínios no país. Até o tímido regramento trazido pela legislação de 1928, vivia-se à mercê dos usos e costumes e da aplicação por analogia do Código Civil de 1916 (CC/1916) no que tange ao condomínio geral (arts. 623 a 645).

Na década de 1920, o país se deparava com grandes arranha-céus, como o Edifício Martinelli, situado na Avenida São João, na capital paulista, o prédio mais alto da América Latina até o final dos anos 1920. Construído em 1924, sua estrutura contava com 30 andares e 106 metros de altura, 1.267 dependências divididas entre salões, apartamentos, restaurantes, cassinos, *night clubs*, barbearias, lojas, uma igreja, cinema e um luxuoso hotel.

Deixando o fato social de lado e retornando à evolução legislativa sobre o compartilhamento de propriedades em um sentido mais amplo, observa-se que a apreciação da matéria teve início com a legislação portuguesa, que vigorou no país até a promulgação do Código Civil de 1916, regrada pelas Ordenações Filipinas de 1603, trazendo a seguinte referência: “*e se uma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, o de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle cujo for o sotam, ou logea, nem outro edifício algum*” (Livro I, Tit. 68, § 34)<sup>12</sup>.

O Código Civil de 1916, Capítulo IV, Do Condomínio, Seção I, arts. 623 a 645, tratou do condomínio voluntário e forçoso, mas que por analogia se estendia aos condomínios surgidos nos grandes centros.

A despeito dessas normas anteriores, apenas no final da década de 1920 é que surgiu o primeiro decreto específico a regular a propriedade horizontal: o Decreto n. 5.481/1928, que diferenciava as partes comuns das exclusivas. Já em seu art. 1º, criava limitações ao definir o que abrangeria a propriedade horizontal. Neste sentido, estabelecia a aplicabilidade aos edifícios com mais de cinco andares, desde que estruturados de cimento armado ou material similar, construídos sobre a forma de apartamentos isolados, e contendo ao menos três peças – atualmente, o texto deixaria as quitinetes ou apartamentos com vãos abertos fora da legislação de 1928 construídos naquela época<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 8.

<sup>13</sup> BRASIL. Decreto n. 5.481/1928. “Art. 1º. Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às

Mais adiante, veio o Decreto n. 5.234/1943, que trouxe nova redação ao art. 1º da Lei de 1928, reduzindo de cinco para três pavimentos a amplitude da lei<sup>14</sup>. E, na sequência, a Lei n. 2.885/1948, que, novamente, alterou o art. 1º do Decreto de 1928<sup>15</sup>, reduzindo de três para duas peças o enquadramento na lei.

A grande inovação jurídica veio com a Lei n. 4.591/1964, que se debruçou nas questões condominiais da época, as quais requeriam aprofundamento em função do crescimento do número de condomínios. Importante observar que o art. 70 da Lei n. 4.591/1964 revogou o Decreto n. 5.481/1928 e quaisquer disposições em contrário. Entretanto, a Lei foi alterada, em seguida, pela Lei n. 4.864/1965, até então, a única reguladora das edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, que poderiam ser alienadas, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações dessa lei<sup>16</sup>.

Somente com o Código Civil de 2002 veio a denominação “condomínio edilício”, até aqui desconhecida, que não revogou completamente o diploma anterior (Lei n. 4.591/1964), embora tenha trazido novos pontos às questões condominiais e mantidos outros temas que passaram a ser disciplinados pelos arts. 1.331 a 1.358 do diploma atual.

Em seu Capítulo VII, Título III, Parte Especial, o Código Civil de 2002 distribui as questões inerentes ao condomínio edilício em quatro seções: disposições inerentes ao instituto, administração do condomínio, extinção e condomínio de lotes. Segundo Arnaldo Rizzardo, o Código trouxe ainda algumas inovações, dentre as quais, destacam-se:

Muitas as inovações que vieram com o Código Civil e leis posteriores que não apareciam na Lei n. 4.591/1964. Citam-se alguns exemplos mais proeminentes:

---

limitações estabelecidas nesta lei. Parágrafo único. Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos de identidade e discriminação”.

<sup>14</sup> BRASIL. Decreto n. 5.234/1943. “Art. 1º. Os edifícios de três ou mais pavimentos construídos de cimento armado, ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um pelo menos três peças, e destinados a escritórios, ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerado, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei”.

<sup>15</sup> BRASIL. Lei n. 2.885/1948. “Art. 1º. O art. 1º do Decreto-lei n. 5.481, de 25 de junho de 1928, passa a vigorar com a seguinte redação: Os edifícios de dois ou mais pavimentos construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, que contiverem cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada apartamento propriedade autônoma sujeita às limitações estabelecidas nesta Lei”.

<sup>16</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Lopes Iracy. **Sutilezas em tema de condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p. 31.

- quanto ao terraço, o § 5º do art. 1.331 reza que integrará a área comum, a menos que conste disposição em contrário na escritura de constituição do condomínio;
- sobre a realização de obras de acréscimo em áreas comuns, o art. 1.342 autoriza a sua realização, a fim de facilitar ou aumentar a utilização, desde que se obtenha a aprovação por dois terços dos votos dos condôminos, mas vedada a construção nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;
- o descumprimento reiterado dos deveres pelo condômino ou ocupante acarreta a aplicação de penalidade, cujo art. 1.337 autoriza o montante de multa em até quántuplo do valor da quota condominial;
- no caso de comportamento antissocial de condôminos ou ocupantes, gerando incompatibilidade de convivência com as demais pessoas do prédio, o parágrafo único do art. 1.337 sujeita o infrator à multa equivalente a dez vezes o valor da quota condominial;
- a alienação da parte acessória, que faz parte da unidade autônoma, a outro condômino, ou a terceiro se constar a previsão no ato constitutivo do condomínio, passou a ser admitida pelo § 2º do art. 1.339;
- sobre a construção de novas unidades, em outro pavimento, ou de mais um edifício, é autorizada pelo art. 1.343 desde que concorde a unanimidade dos condôminos;
- as despesas de conservação do terraço de cobertura, pelo art. 1.340 ficam a cargo de quem tiver o uso exclusivo, ou, diante do art. 1.344, ao seu proprietário, se evidentemente por ele utilizado;
- fica autorizada, pelo art. 1.348, §§ 1º e 2º, a delegação das funções do síndico, tanto as administrativas como as de representação. Mais especificamente, a assembleia está autorizada a investir outra pessoa nas funções de representação, enquanto ao síndico se permite transferir, total ou parcialmente, mediante a aprovação da assembleia, os poderes de representação e as funções administrativas;
- os promitentes compradores, os cessionários e os possuidores de unidades ficam sujeitos às normas da convenção, por expressa imposição dos arts. 1.333 e 1.334, § 2º, e às sanções estabelecidas, conforme o art. 1.334, inciso IV;
- o síndico e qualquer condômino, se se omitir ou estiver impedido o primeiro, ficam autorizados a realizar obras urgentes ou necessárias, não se carecendo da prévia autorização da assembleia, de acordo com os §§ 1º e 2º do art. 1.341, devendo, se, além de urgentes as obras, importarem em despesas excessivas, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa de sua realização convocar de imediato a assembleia e dar-lhe ciência;
- fica o condômino que realizar obras ou reparos necessários garantido do reembolso das despesas efetuadas, segundo o § 4º do art. 1.341. Igual direito não resultará se não necessárias as obras, embora de interesse comum;
- a validade da assembleia dependerá da convocação da unanimidade dos condôminos, por exigência do art. 1.354;
- a possibilidade de instituir o condomínio sobre lote, nos termos do art. 1.358-A, de conformidade com a Lei n. 13.465/2017<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edifício e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 14.

Referidas inovações se acomodaram com a Lei n. 4.591/1964 e, atualmente, integram o regime jurídico vigente do condomínio edilício no Brasil.

## 2.2 Instituição

A instituição do condomínio edilício ocorre por vontade das partes ou por meio de determinação testamentária, que nasce com o registro no Cartório de Registro de Imóveis do seu ato de criação, o qual deve ser somado com os demais requisitos previstos em lei especial (art. 1.332 do CC/2002 e art. 7º da Lei n. 4.591/1964).

Dentre as exigências legais estão a discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva, separadas umas das outras, e das partes comuns, pela determinação de fração ideal atribuída a cada unidade, relativa ao terreno das partes comuns.

O proprietário de um terreno que construa um edifício para si mesmo não configura incorporação. Ela ocorrerá apenas se este proprietário resolver alienar as unidades vinculadas à fração ideal<sup>18</sup> – esse é o traço característico da atividade de incorporação, como afirma Melhim Chalhub<sup>19</sup>.

Neste sentido, Tarlei Lemos Pereira avalia:

Uma vez instituído o condomínio num edifício ou numa vila, torna-se ponto de convergência de interesses privados, cuja coexistência harmoniosa depende de sua administração. Concluída a construção do edifício e instituído o condomínio, termina a atividade do incorporador, do arquiteto, dos operários, e uma nova realidade surge reclamando disciplina legal e gerenciamento próprio. A disciplina do uso do edifício consta da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, tendo passado este a fazer parte integrante daquele, conforme disposto no art. 1.334, V, do CC/2002<sup>20</sup>.

Os elementos fundamentais e que deverão constar da instituição do condomínio são: (a) a discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; (b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e (c) o fim a que as unidades se destinam.

A individualização da unidade será fornecida pela municipalidade, quando da aprovação da construção. Surge aí um primeiro problema: antes da averbação das unidades e do registro

<sup>18</sup> REZENDE, Celso F. Afonso; FREDERICO, Alencar; MORETTI, Luis Geraldo. **Incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos**. Campinas: Millennium, 2010, p. 7.

<sup>19</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 8.

<sup>20</sup> PEREIRA, Tarlei Lemos. Responsabilidade civil em condomínios edilícios. **Revista de Direito Privado**, v. 46, p. 149-228, São Paulo: RT, abr.-jun. 2011.

de uma instituição de condomínio, seria possível a abertura das respectivas matrículas para o registro de atos relativos às futuras unidades autônomas? Trata-se de polêmica relegada à atividade notarial e registral, conforme se verifica do item 221 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo<sup>21</sup>.

A finalidade da instituição de condomínio é individualizar as unidades, tornando-as independentes, ainda que compartilhem determinados espaços (áreas comuns). Então, não parece razoável instituí-lo sem que todas as unidades que irão compor o condomínio especial estejam construídas e averbadas.

Nesse sentido, Eros Romaro: "A instituição e a especificação de condomínio somente serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento, que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se"<sup>22</sup>.

Porém, será possível ao incorporador, após o registro do memorial de incorporação, contratar a compra e venda a crédito das unidades imobiliárias em construção, com pagamento parcelado e pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia com fundamento no art. 32 da Lei n. 4.591/1964 e art. 1.488 do Código Civil<sup>23</sup>.

Não existe uma causa geradora única que dê origem à propriedade horizontal, visto que ela poderá ser instituída por ato entre vivos ou por sucessão testamentária (art. 1.332 do CC/2002), desde que a instituição se aperfeiçoe com o registro da especificação do condomínio<sup>24</sup>. Para se instituir condomínio por unidade autônoma, é necessária a manifestação de vontade do interessado na sua criação, de forma bilateral (escritura de discriminação, incorporação imobiliária) ou unilateral (testamento)<sup>25</sup>.

O segundo elemento indispensável da instituição de condomínio é a fração ideal das unidades. Até a edição da Lei n. 10.931/2004, o critério adotado para calcular a fração ideal era o do valor da unidade, aliás, o mesmo adotado pelo art. 9º do Decreto n. 5.481/1928, a primeira lei a disciplinar o condomínio edilício.

---

<sup>21</sup> Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas. 5 Ap. CSM 286.693, de 17.12.79; 1.176-0, de 28.6.82; 2.145-0, de 4.4.83 e 1.846-0, de 19.4.83. CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. **Provimento n. 58/89**. Normas de Serviço. Cartórios Extrajudiciais. t. II. Des. Milton Evaristo dos Santos. Corregedor Geral da Justiça. Disponível em:

<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=138285#page491>. Acesso em: 09 set. 2022.

<sup>22</sup> ROMARO, Eros; AMORIM, José Roberto Neves de; ELIAS, Rubens Carmo. **Direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008, p. 210.

<sup>23</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 39.

<sup>24</sup> CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil a incorporação imobiliária**. 2. ed. São Paulo: RT, 2014, p. 35.

<sup>25</sup> CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil a incorporação imobiliária**. 2. ed. São Paulo: RT, 2014, p. 76-79.

O Decreto legislativo n. 5.481/1928 teve origem na impossibilidade de se aplicar o art. 52 do CC/1916 (coisas divisíveis) à nova forma surgida nos espíritos mais penetrantes, pois era proibida a venda de porção certa, definida, dividida do edifício; permitia-se apenas a venda de parte ideal da coisa, por exemplo, de 1/3 (terça parte) do edifício todo. Destarte, seria possível ter unidades exatamente iguais, com a mesma área privativa, mas com frações ideais distintas, pois situadas em andares diversos – algumas faziam frente para a rua; outras estavam nos fundos, o que fazia variar a valoração de cada uma delas.

Nesse contexto, Caio Mário da Silva Pereira ensina:

Para o cálculo da fração, vários critérios poderão ser usados, redutíveis, contudo, a dois: o da área e o do valor. Pelo nosso direito, o critério originariamente adotado era este último, uma vez que o Decreto n. 5.481, ao referir-se à quota dos proprietários de apartamento, no custeio da conservação do edifício, alude explicitamente ao valor de sua propriedade. Situação que causava debate uma vez que o valor da unidade poderia sofrer valorização ao longo do tempo em função de reformas posteriores, assim, concluiu o doutrinador, que o valor a ser levado em conta com a aplicação da fração vinculada ao valor do imóvel, seria via de regra o do momento da incorporação<sup>26</sup>.

Diante disso, com a entrada em vigor do CC/2002, adotou-se, inicialmente, o critério proporcional ao valor da área para o cálculo de fração, o que foi corrigido pela Lei n. 10.931/2004, que deu nova redação ao § 3º do art. 1.331, permitindo o cálculo da fração pelo critério da área. Muito mais simples que o cálculo por valor, no cálculo pela área, considera-se o terreno em si mesmo, o qual é distribuído entre as unidades em razão de sua área, sem levar em conta o valor de cada unidade (art. 1.331, § 3º).

Ao se observar registros de instituições antigas, é comum se deparar com edifícios cujas frações ideais têm como denominador a quantidade total de apartamentos, de maneira que se fosse registrado um edifício com 30 unidades, cada apartamento teria a fração ideal de 1/30 (um trinta) avos do terreno todo, mesmo que as unidades tivessem áreas privativas diferentes. Não raro, também constam nos registros de imóveis, casas assobradadas que têm fração ideal de 1/2 (metade) para cada uma, embora não compartilhem na mesma proporção o terreno no qual foram edificadas. Ressalta-se que essas discrepâncias verificadas nas instituições de condomínio registradas há alguns anos decorrem do fato de terem sido feitas por instrumento particular, pelo qual o registrador imobiliário acatava a declaração do proprietário do imóvel.

---

<sup>26</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Gen Forense, 2016, p. 69-70.

O terceiro elemento essencial, talvez o mais pacífico e singelo de todos, é a indicação da finalidade das unidades. Neste caso, o legislador se preocupou em esclarecer à parte se o imóvel se presta ou não à atividade comercial. Em décadas passadas, muitos imóveis tinham finalidade mista, ou seja, residencial e comercial, de maneira que a parte interessada na compra de imóvel submetido ao condomínio especial sabia – e continua sabendo antecipadamente – para qual finalidade está liberado o seu uso. O fenômeno voltou ao cenário contemporâneo no mercado imobiliário. Atualmente, são comumente chamados de “supercondomínios”<sup>27</sup>, “condomínios multiuso” e “complexo multiuso”, conforme lembra Melhim Chalhub<sup>28</sup>, isto é, trata-se de um complexo conjunto imobiliário composto por unidades residenciais e empresariais em um mesmo imóvel, o que torna sensível a administração dos interesses conflitantes pelo síndico.

### 2.3 Convenção

Convenção Condominial “trata-se de documento escrito no qual se preveem os direitos e deveres de cada condômino. É também chamada de ‘estatuto’ ou ‘pacto constitutivo’; seus efeitos são iguais aos do contrato social de uma sociedade”<sup>29</sup>.

A Convenção obriga tanto os condôminos que efetivam a instituição do condomínio, quanto os futuros ocupantes das unidades autônomas, isto é, aqueles que não participaram do ato inicial (Lei n. 4.591/1964, art. 9º, § 2º), já que, conforme expressão utilizada pelo Ministro Luis Felipe Salomão, a convenção de condomínio possui natureza de ato-regra<sup>30</sup>. É o instrumento que norteia a vida em condomínio, aponta a finalidade, os modos de administração, as atribuições do síndico, o quórum e as formas de aprovação e de alteração do Regimento Interno, além dos encargos a serem percebidos pelos condôminos. A convenção é ato essencial

---

<sup>27</sup> Destaca-se, apenas para reforçar a exposição, que o termo supercondomínio aqui não se refere à realidade de condomínios edifícios residenciais com amplíssima oferta de lazer para os condôminos, semelhante a um clube, como tem em muito surgido em São Paulo e por outros Estados. O fenômeno foi identificado inclusive em trabalhos acadêmicos, conforme se vê da dissertação de mestrado: ALAS, Paulo. **O fenômeno dos supercondomínios**: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI, apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, em 2013. Ainda no termo, vem a calhar o comentário relacionado ao direito italiano de Michela Cavallaro, que afirma não ser possível tratá-lo sempre em um mesmo contexto, por possuir diversos significados. Como possíveis inferências do termo “supercondomínio”, traz a hipótese de dois ou mais prédios divididos, mas fisicamente coligados por áreas comuns, e a hipótese de condomínios no formato de vila com certa estrutura particular. CAVALLARO, Michela. *Il condominio negli edifici*. In: **Il Codice Civile Commentario**, fondato e già diretto da Piero Schlesinger, continuato da Francesco Donato Busnelli. Milano: Giuffrè, 2009, p. 45.

<sup>28</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 50.

<sup>29</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e edificações**. São Paulo: GEN/Atlas, 2021.

<sup>30</sup> BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1177691-RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJ 05-05-2015.

para a instituição do condomínio edilício (art. 1.333 do CC/2002). Nos casos em que tenha havido prévio registro da incorporação imobiliária, ela será apresentada como *minuta*, integrando o rol de documentos exigidos para o incorporador realizar vendas e obras no local (Lei n. 4.591/1964, art. 32, *j*), além de ser elemento indispensável para o registro no cartório competente. Com a emissão do ‘habite-se’ e o cumprimento das demais exigências legais, o incorporador, via cartório, apresenta os documentos para instituir o condomínio, ratifica (confirma) os termos da minuta da convenção já arquivada naquele primeiro momento e requer a abertura das matrículas individualizadas de cada unidade<sup>31</sup>.

É o principal instrumento a reger o condomínio, situando-se hierarquicamente acima de toda e qualquer outra norma, como regimento interno, decisões assembleares ou deliberações do conselho consultivo e fiscal. Por certo, todas as demais disposições são normas infraconvencionais que só têm eficácia jurídica se estiverem alinhadas à convenção e jamais se com ela conflitarem<sup>32</sup>.

O instrumento de convenção condominial deverá ser elaborado por 2/3 (dois terços) dos representantes da massa, por escrito, pelos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas (Lei n. 4.591/1964, art. 9º e CC/2002, art. 1.332).

A convenção é oponível perante terceiros, que anuíram ou não com o instrumento, mediante registro no Registro de Imóveis (art. 1.333, parágrafo único, do CC/2002). Não se trata, pois, de um contrato que limita apenas as partes que a anuíram, mas é oponível além dos condôminos, aos ocupantes e visitantes da edificação. A falta do registro da Convenção não extrai a sua validade, mas obsta sua eficácia contra terceiros, nos termos da Súmula n. 260 do Superior Tribunal de Justiça<sup>33</sup>. Não há como exigir que terceiros tenham ciência e sofram os efeitos de uma convenção não registrada, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

A natureza jurídica da convenção do condomínio se diferencia de um simples contrato, é considerado um ato-norma, um ato-regra, repita-se, possui caráter institucional, como negócio jurídico normativo, pois obriga não somente os que anuíram ao instrumento.

---

<sup>31</sup> KARPAT, Rodrigo; FONSECA, Lilian Morassi da. **Atualização da Convenção de Condomínio**: uma árdua missão. Disponível em: <https://www.karpat.adv.br/atualizacao-da-convencao-de-condominio-uma-ardua-missao>. Acesso em: 17 nov. 2021.

<sup>32</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: RT, 2005, p. 20.

<sup>33</sup> BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Súmula 260: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Do ponto de vista estritamente jurídico, porém, a Convenção difere dos contratos por uma série de razões, a principal, a de que os contratos obrigam somente as partes contratantes, ou seus herdeiros, enquanto a Convenção, uma vez aprovada, obriga a dois terços dos condôminos, atuais ou futuros, e eventuais ocupantes das unidades autônomas. O legislador exige para a aprovação da Convenção a maioria de titulares de direitos que representem no mínimo dois terços das frações ideais que compõem o condomínio; uma vez obtido esse quórum, a Convenção estará aprovada e se tornará obrigatória para todos os condôminos, tanto atuais quanto futuros, e, ainda, eventuais ocupantes. Seus efeitos, portanto, atingirão terceiros, isto é, pessoas que não participaram do ato e até mesmo pessoas que se opuseram às suas disposições (minoria). Não vigora o princípio do direito contratual de que *Res inter alios acta tercio neque nocet neque prodest* (i.e., O que se passa entre outros, ao terceiro nem prejudica nem favorece)<sup>34</sup>.

## 2.4 Regimento interno

O Regimento Interno é elaborado em momento concomitante ou posterior à convenção (CC/2002, art. 1.334<sup>35</sup> e Lei n. 4.591/1964, art. 9º)<sup>36</sup> e sua aprovação deve ocorrer em assembleia ou na instituição do próprio condomínio.

Hierarquicamente, o Regimento Interno está abaixo da Convenção e tem como função trazer as questões pormenorizadas do dia a dia do condomínio. Para ilustrar, verifica-se a relação abaixo:

### *Convenção*

Assegura o direito de uso das áreas comuns;  
Destaca quais são as áreas comuns;  
Destinação do uso;

### *Regimento Interno*

Prevê os horários de uso;  
A forma de utilização dessas áreas comuns;  
Penalidades no desvio do uso.

<sup>34</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio** (propriedade horizontal). Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), São Paulo, 2007, p. 206-209.

<sup>35</sup> BRASIL. Código Civil (2002). "Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: [...] V – o regimento interno".

<sup>36</sup> BRASIL. Lei n. 4.591/1964. "Art. 9º. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações".

A lei argentina ordena em termos imperativos que os proprietários convençionem e redijam um regulamento de condomínio e administração, o que é considerado pela doutrina um dever. O mesmo não ocorre em outras legislações. Em nosso direito, não havia obrigatoriedade para a redação do regulamento, muito embora a prática constante disponha no sentido de sua habitual adoção<sup>37</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo:

constitui-se o regimento ou regulamento interno de um conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a conduta dos condôminos, suplementando e regulamentando as regras da convenção, devendo, portanto, estar em perfeita sintonia com as mesmas. Considera-se mais propriamente um regulamento da convenção, um *instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicitativo e detalhado, e expondo como se realizam as regras gerais da convenção*. Está ele para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve concluir a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo divergência, deve predominar convenção, pois é ele um instrumento complementar<sup>38</sup>.

Desta sorte, o Regimento Interno pode ser definido como o conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos, seus locatários, usuários, serventes ou aqueles que de alguma forma circulam pelas dependências do condomínio. Ele funciona como uma espécie de cartilha ou manual a orientar tudo sobre as normas básicas de convivência nos espaços compartilhados do condomínio. Seu objetivo maior é evitar desentendimentos no dia a dia, garantindo o bem-estar geral. Por isso, deve ser elaborado pelos próprios moradores do condomínio, uma vez que apenas eles conhecem suas reais necessidades.

Destaca-se a existência de uma hierarquia: enquanto a Convenção de Condomínio tem caráter institucional normativo, o Regimento Interno resume-se em ato de mera administração, descendo ao casuísmo que a vizinhança muito próxima reclama<sup>39</sup>.

<sup>37</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e edificações**. São Paulo: GEN/Atlas, 2021.

<sup>38</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edílio e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

<sup>39</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Vagas de garagem na propriedade horizontal**. Belo Horizonte: Del Rey, 1990, p. 9.

### 3 SÍNDICO

Vistos os aspectos gerais sobre o condomínio edilício, passa-se à análise da figura do síndico, gestor do condomínio edilício e figura central nesta pesquisa.

#### 3.1 Aspectos jurídicos dos síndicos

Os condomínios edilícios, conforme existem atualmente, surgiram durante a primeira e segunda décadas do século XX, após a Primeira Guerra Mundial. Nesse cenário, o Código Civil de 1916 ainda ignorava por completo esse tipo de empreendimento.

Com o transcorrer do tempo e a partir da sua ampliação como realidade antropológica, a necessidade de haver uma pessoa para gerenciar o condomínio (o síndico) tornou-se algo comum nos empreendimentos pelo país; essa figura recebia dos condôminos, em assembleia, poderes de representação<sup>40</sup>, como ocorre ainda hoje.

Sobre o tema, Carlos Maximiliano<sup>41</sup>, em 1956, discorreu: “o administrador, também chamado de síndico, é escolhido em assembleia de condôminos, pelo voto da maioria”. E, curiosamente, o “costume da época trazia na falta de interessados condôminos a opção de o porteiro cumular o cargo de síndico”<sup>42</sup>.

Foi apenas a partir da Lei n. 4.591/1964 que se estabeleceram as bases para o funcionamento do condomínio e a existência da figura do síndico, que adquiriu a partir daí um papel de maior relevância.

Assim foi mantido até janeiro de 2003, quando, a partir do CC/2002, a Lei n. 4.591/1964 foi modificada, mantendo vigentes apenas os artigos que não contrariavam o novo diploma<sup>43</sup>. O CC/2002 foi, então, acrescido de dez artigos especificamente sobre a função do síndico e da sua administração, apontando a responsabilidade dessa figura em relação ao condomínio, a convocação de assembleias, a criação do Regimento Interno, destituição e representação do condomínio perante o Poder Judiciário, dentre outras atribuições.

---

<sup>40</sup> Em muito agrega ao significado de representação a síntese de António Menezes Cordeiro: "a representação decorre da presença, na esfera do representante, de um direito potestativo funcional de agir em nome e por conta do *dominus* ou representado, fazendo surgir, na esfera deste, o produto dos negócios celebrados". MENEZES CORDEIRO, António. **Tratado de direito civil** – parte geral, exercício jurídico. v. 5. 3. ed. Coimbra: Coimbra, 2017, p. 87.

<sup>41</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1956, p. 261.

<sup>42</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1956, p. 265.

<sup>43</sup> CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil a incorporação imobiliária**. 2. ed. São Paulo: RT, 2014, p. 34.

As maiores mudanças no diploma civil de 2002 diziam respeito às multas e à destituição do síndico, que só pode ocorrer se houver maioria absoluta dos presentes em assembleia (metade mais um dos presentes)<sup>44</sup>, e não mais 2/3 (dois terços), como na versão anterior. Todas essas mudanças visaram adequar a legislação condominial à prática mais condizente ao dia a dia.

Embora desde 1964<sup>45</sup> exista a possibilidade da função do síndico profissional, foi somente a partir do CC/2002<sup>46</sup>, mais especificamente nos últimos dez anos, que a função se profissionalizou, ganhando destaque e importância na administração condominial.

E foram dois os motivos muito claros que levaram a essa condição: inicialmente, considerando que, nas grandes cidades, a vida atribulada costuma impedir uma pessoa de ter um trabalho regular e, simultaneamente, dedicar-se à administração do condomínio no qual mora. Isso leva à situação de, em vários condomínios, nenhum condômino querer para si essa responsabilidade. Um segundo motivo diz respeito ao tamanho dos empreendimentos. A partir da primeira década do século XXI, foram surgindo edificações cada vez maiores pelo país, alguns com mais de 3 mil unidades.

Condomínios como esses são verdadeiras cidades, que contam com um grande número de moradores, visitas frequentes, funcionários e prestadores de serviço. Para equacionar tudo

---

<sup>44</sup> Recurso Especial. Direito civil. Condomínio. Síndico. Destituição. Quórum de votação. Art. 1.349 do Código Civil. Interpretação. Maioria dos membros presentes na assembleia. 1. O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária. 2. Interpretação literal e teleológica do art. 1.349 do Código Civil. 3. Recurso Especial Desprovido. BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. REsp. 1266016 DF 2011/0165343-2, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 18-12-2014, Public. 05-02-2015.

<sup>45</sup> BRASIL. Lei n. 4.591/1964. "Art. 22, § 4º. Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o elege, salvo se a Convenção dispuser diferentemente".

<sup>46</sup> Em obra publicada em 2004, o então deputado federal Ricardo Fiuza já advertia a necessidade de um projeto de lei alterando o Código Civil para incluir expressamente a figura do síndico profissional. A redação sugerida seria a seguinte: "caso o síndico seja profissional caberá à assembleia, especialmente convocada, estabelecer em contrato o período de renovação e a forma de destituição". Segundo seus autores, "a proposta tornará o Novo Código Civil compatível com a realidade atual vivida em muitos condomínios. Não podemos deixar de considerar como uma nova profissão a de síndico profissional, que tem atuado principalmente nos condomínios de veraneio e nos comerciais. A opção realizada pelos condôminos de contratar um síndico se justifica, em função do aumento das exigências legais, especialmente as trabalhistas, como os acordos salariais impostos pelos sindicatos, em cumprimento também da CLT, NR7, NR9, NR5, PPP e a terceirização de mão-de-obra, que envolve muito controle para se prevenirem ações que envolvam responsabilidade solidária. Já entre as exigências estaduais estão, entre outras, as normas de segurança do Corpo de Bombeiros e as da Vigilância Sanitária. Quanto às municipais, englobam os prestadores de serviço autônomos, como pedreiros, encanadores, eletricitas e normas de segurança relacionadas aos elevadores, para-raios, escadas rolantes, iluminação de emergência e outros. Em função de todas essas exigências, há a necessidade de maior conhecimento para exercer adequadamente a função, e dispor de tempo, sendo impossível quando o síndico exerce uma atividade de período integral fora do condomínio. Quando o trabalho do profissional for eficaz e transparente, o condomínio poderá renová-lo. Porém quando praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar conforme os itens estabelecidos no contrato, poderá ser destituído em assembleia, a qual deverá ser especialmente convocada e seguir o que está estabelecido no Código". FIUZA, Ricardo; RÉGIS, Mário Luiz Delgado. **O novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento**. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 204-205.

isso, é necessário um síndico que se dedique por muito tempo e possua expertise na administração desse condomínio.

Dado esse cenário, foi-se o tempo em que os condomínios contavam com síndicos que tinham o perfil de aposentados ou pessoas que não trabalhavam, e, por isso, tinham tempo para o exercício do cargo. Esse cenário mudou bruscamente, em especial, há cerca de uma década. Além da chegada do síndico profissional – alguém que tem como profissão administrar condomínios – hoje, o perfil do síndico-morador é de um empresário, advogado, engenheiro, administrador, que concilia a sua atividade principal com a de síndico, pois gerir um condomínio, principalmente os de grande porte, se assemelha a dirigir uma empresa. Conforme observa Luciano de Camargo Penteado<sup>47</sup>, o condomínio não só possui uma realidade do direito das coisas, mas, também, uma estrutura organizacional composta de órgãos independentemente dessa realidade.

Dessa forma, hoje, a busca pela profissionalização vem sendo uma exigência no mundo condominial, o que levou a mudanças significativas nesse segmento. Desde 2011, surgiram alguns Projetos de Lei cujo intuito é regulamentar a profissão do síndico. É o caso do Projeto de Lei de 2011, de autoria do ex-governador de Minas Gerais, Eduardo Azeredo, e do Projeto de Lei n. 348/2018, de autoria do Senador Hélio José. Efetivamente, a expressão “gestor profissional” passou a ser utilizada pela primeira vez na Lei n. 13.777/2018, que alterou o Código Civil e inseriu o art. 1.358, *a* até *u*, ao tratar da multipropriedade:

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um *administrador profissional* (grifos nossos).

§ 2º O administrador do condomínio referido no *caput* deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

Os projetos para regulamentar a profissão ainda estão longe de serem aprovados e, diversamente de leis e de decretos anteriores no sentido de beneficiar a profissão, trata-se de uma questão que não irá impactar na profissionalização do exercício da atividade de síndico, visto já ser uma realidade. Ao contrário, a regulamentação, se não for bem-feita, poderá trazer prejuízos e criar uma reserva de mercado perigosa atentando contra o livre exercício da profissão de síndico (art. 170, parágrafo único, da CF/1988)<sup>48</sup>, tendo em vista que o exercício

<sup>47</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: RT, 2012, p. 462.

<sup>48</sup> BRASIL. Constituição Federal (1988). "Art. 170, parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei".

de uma atividade econômica como a de síndico não requer necessariamente regulamentação. Atualmente, há mais de 2.400 ocupações reconhecidas pelo Ministério do Trabalho e pouco mais de 79 profissões regulamentadas. Isso porque o poder do Estado de interferir em determinada atividade para limitar seu livre exercício só se justifica se o interesse público assim o exigir, conforme já assinalou o Supremo Tribunal Federal<sup>49</sup>.

De qualquer forma, o que se vê é que nunca a função de síndico ganhou tanta importância como nos últimos tempos. Isso porque trata-se de alguém essencial para a boa administração de um condomínio. Hoje, essa função precisa estar sob a tutela de alguém preparado para lidar com todas as particularidades exigidas pelo cargo. Por isso, cada vez mais, o síndico deve contar com a assessoria de uma equipe a fim de auxiliá-lo na administração – é o caso do corpo diretivo, do subsíndico, da administradora e da assessoria jurídica.

A tendência é cada vez mais as cidades se verticalizarem, aumentando sobremaneira a demanda por síndicos capacitados. Para se ter uma ideia do crescimento de empreendimentos verticais (prédios) residenciais, na cidade de São Paulo, segundo pesquisa do Centro de Estudos da Metrópole (CEM) da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Cepid-Fapesp), os imóveis residenciais verticais (apartamentos) saltaram de 767 mil unidades (com 108,7 milhões de m<sup>2</sup>), em 2000, para 1,38 milhão (com 190,4 milhões de m<sup>2</sup>), em 2020. Isso fez, pela primeira vez, a capital ter mais residências em prédios do que em casas. E a tendência é esse número aumentar cada vez mais. Diante disso, ser síndico exige conhecimento e aptidão para lidar com os problemas e as questões advindas da administração. É pela gestão dele que um condomínio poderá ser um sucesso ou um fracasso e, para isso, um síndico bem-preparado é condição indispensável na busca por uma gestão condominial moderna, plural e democrática.

### 3.2 Conceito

O CC/2002 conceitua em seu art. 1.347 o síndico como a pessoa física ou jurídica, remunerada ou não, condômino, ou pessoa estranha ao condomínio, eleito em assembleia para representar o condomínio<sup>50</sup>, por prazo não superior a dois anos.

<sup>49</sup> BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Recurso Extraordinário n. 414.426, Santa Catarina, DJ 01-08-2011.

<sup>50</sup> É possível dizer, nessa ordem de ideias, que o síndico é representante do condomínio, que, conquanto não seja dotado de personalidade jurídica, tem reconhecida, por uma ficção, capacidade extraordinária, que se manifesta na prática de cada ato jurídico. Não se trata propriamente de representação dos condôminos porque, se assim fosse, a discordância de um deles quanto aos atos a serem praticados pelo síndico ou quanto à sua escolha poderia implicar a cessação ou o não-surgimento da representação no que tange àquele dado titular de unidade autônoma. Tal não ocorre. Ainda que não personificada, a situação jurídica condominial em edifícios adquire uma exterioridade que implica a conclusão de que, de fato, o condomínio age como se fosse pessoa jurídica, com capacidade, mas sem personalidade abstrata. FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte

A administração geral do edifício fica confiada, nas legislações modernas, a uma pessoa física ou jurídica, que representa os condôminos (*syndic*, na França<sup>51</sup>; *admmministratore*, na Itália<sup>52</sup>; *administrador*, na Argentina<sup>53</sup>). Ele representa o órgão administrativo mais importante no condomínio em função da relevância das suas atividades, e atua em caráter permanente na administração do edifício, ao contrário da assembleia geral, que se reúne periodicamente, do conselho fiscal que age quando solicitado e conforme definido em Convenção<sup>54</sup>. Conforme preceitua João Nascimento Franco, “o síndico pode analogicamente ser equiparado ao mandatário, visto que é investido da administração do edifício por eleição realizada numa Assembleia Geral dos condôminos (CC/2002 art. 1.347)”<sup>55</sup>.

Não existe vínculo empregatício entre o síndico e o condomínio, mesmo que este seja remunerado, conforme vem decidindo reiteradamente o TST<sup>56</sup>. Situação diversa no caso de o síndico manter um funcionário/preposto, que responda para ele no condomínio. Este possui vínculo, não o síndico<sup>57</sup>.

A Lei n. 4.591/1964, em seu art. 9º, *f*, Da Convenção, determina que a convenção de condomínio definirá as atribuições do síndico, além das legais, já estipuladas no seu art. 22, § 1º. Nesse diapasão, o síndico tem a mesma atribuição do mandatário, com todos os seus poderes e deveres em relação ao mandante<sup>58</sup>.

Segundo ressalta Lucas Roberto de Sá:

---

especial: direito das coisas, v. 15 (arts. 1277 a 1368). Antônio Junqueira de Azevedo (coord.). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 294.

<sup>51</sup> FRANÇA. *Loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*.

<sup>52</sup> ITÁLIA. Código Civil. Artigo 1.105 e seguintes.

<sup>53</sup> ARGENTINA. Código Civil Argentino. Artigo 2.065 e seguintes;

<sup>50</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: RT, 2005, p. 26.

<sup>55</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: RT, 2005, p. 25.

<sup>56</sup> Agravo de instrumento em recurso de revista. Síndico. Vínculo empregatício com condomínio. Reexame do quadro fático-probatório. Impossibilidade. Súmula n. 126 do TST. O Tribunal Regional, com fulcro na prova coligida aos autos, pronunciou-se pela ausência de configuração do vínculo empregatício, diante da inexistência de elementos indispensáveis à caracterização da relação empregatícia, em especial a subordinação jurídica em relação ao reclamado. A Corte Regional também deixou claro que o reclamante era síndico do reclamado e não mero administrador, como quer fazer crer o reclamante em suas razões de revista. Para se chegar à conclusão contrária, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório, procedimento que não se compatibiliza com a natureza extraordinária do recurso de revista, conforme os termos da Súmula n. 126 do Tribunal Superior do Trabalho. Agravo de instrumento desprovido. BRASIL. **Tribunal Superior do Trabalho**. AIRR: 857408820045010047, Rel. Roberto Pessoa, Segunda Turma, j. 10-03-2010, Public. 23-04-2010.

<sup>57</sup> Vínculo empregatício. Configuração. Condomínio. Síndico que delega poderes a terceiro para contratar segurança. Consequências. O fato de o síndico ser o representante legal do condomínio não inviabiliza o reconhecimento da relação de emprego do seu representado com trabalhador contratado por supervisor autorizado para tanto. Havendo prestação pessoal de serviços, durante período razoável, no âmbito do condomínio demandado, é de se presumir pela existência do vínculo empregatício, cabendo ao tomador de serviços demonstrar quadro fático em sentido contrário. Recurso conhecido e parcialmente provido. BRASIL. **Tribunal Regional do Trabalho-10**, ROPS: 1178200800810000 DF, Rel. Grijalbo Fernandes Coutinho, Terceira Turma, j. 11-02-2009, Public. 20-02-2009.

<sup>58</sup> SÁ, Lucas Roberto. **Condomínio**: a responsabilidade do síndico. São Paulo: LTr., 2001, p. 13.

O caráter representativo do Síndico em relação aos condôminos fica claro ao se considerar que, na lei, se verifica que não é necessário que o síndico seja proprietário, e nem mesmo morador, bastando que seja eleito, ou por outra, aprovado pela assembleia, órgão máximo do condomínio<sup>59</sup>.

O CC/2002, em seu art. 1.347, traz a obrigatoriedade de escolha de um síndico eleito pela assembleia de condomínios, independentemente do tamanho do condomínio, de forma distinta do que acontece na Itália, ordenamento no qual existe a obrigatoriedade de nomeação de síndico apenas quando os condôminos são mais de oito, conforme art. 1.129 do Código Civil italiano<sup>60</sup>.

Nas palavras de Marco Aurelio S. Viana:

O síndico é figura importante na vida da propriedade horizontal, atribuindo-lhe a lei poderes específicos: representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites traçados pela lei e pela convenção, exercer a administração interna da edificação no que tange à sua vigilância, moralidade e segurança, e serviços de interesse geral, praticar os atos que a lei, a Convenção ou o Regimento Interno lhe atribuírem, impor multas, segundo o que foi estabelecido por lei, pela Convenção, Regimento Interno, assim como executar e fazer executar as deliberações em Assembleia<sup>61</sup>.

São inúmeras as atribuições de competência do síndico, por isso, a administração do condomínio deve ser encarada como a de uma empresa. Com tantas atividades a serem realizadas, comandar a gestão é bastante desafiador, principalmente se o síndico não buscar especialização para entender as diferentes áreas envolvidas diretamente com a sua atuação. Nesse sentido, João Batista Lopes ressalta a figura do síndico ser um verdadeiro “faz tudo” no condomínio: "Como órgão executivo, enfeixa, em suas mãos, grande soma de poderes, que o convertem, em muitos casos, em verdadeiro *fac totum* do condomínio"<sup>62</sup>.

A despeito dessa grande soma de poderes imputados ao síndico e do conhecimento geral de sua importância e atribuições, não há como, nos moldes da doutrina jurídica atual, qualificar o síndico como um profissional-liberal, visto faltarem aspectos fundamentais na sua qualificação para tanto. Nesse sentido, em obra sobre o tema, Maria Celina Bodin de Moraes e Gisela Sampaio da Cruz Guedes definem o conceito de profissional-liberal:

<sup>59</sup> SÁ, Lucas Roberto. **Condomínio**: a responsabilidade do síndico. São Paulo: LTr., 2001, p. 13.

<sup>60</sup> ITALIA. Código Civil italiano. Art. 1.129. "*Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario*".

<sup>61</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio e das incorporações imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1982, p. 63.

<sup>62</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: RT, 2003, p. 113.

Enfim, a nosso ver, comprometidos com uma definição contemporânea de profissional liberal, o mais acertado parece defini-lo da seguinte forma: é o profissional que exerce atividade regulamentada, com conhecimento técnico-científico comprovado por diploma universitário, cujo exercício pode até ser realizado mediante subordinação, desde que esta não comprometa sua independência técnica e a relação de confiança que o vincula ao destinatário do serviço<sup>63</sup>.

A nosso ver, a despeito de uma tendência futura em tornar o síndico um profissional liberal, carecem atualmente de elementos para qualificá-lo dessa forma, visto não existir curso com diploma universitário para síndico, tampouco ser uma profissão regulamentada.

Assim, a qualificação profissional do síndico é vaga e não possui contornos delimitados face à multidisciplinaridade da atividade do síndico, que ora requer conhecimentos de administração, ora de engenharia, direito, psicologia, demandando várias obrigações decorrentes do mandato, prestação de serviços e dever de custódia<sup>64</sup> cumulado com o desenho legal da dinâmica da administração condominial inserido no CC/2002 e na Lei n. 4.591/1964.

### 3.3 Etimologia

A palavra síndico tem origem grega, *syndicus*, aquele que assiste com justiça. Na definição de De Plácido e Silva, “quem por delegação é colocado à frente de um negócio ou de uma administração, a fim de a dirigir, ou de prover certas medidas e diligências”<sup>65</sup>. Discute-se no mercado condominial se o síndico desenvolve a sindicância ou a sindicatura. No dicionário da Academia Brasileira (VOLP)<sup>66</sup>, sindicatura vem a ser “o emprego ou funções do síndico”. Não obstante o termo sindicância tenha sido incorporado no jargão condominial, o termo quer dizer nas palavras de Plácido e Silva:

<sup>63</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. À guisa de introdução: o multifacetado conceito de profissional-liberal. In: COSTA, André Brandão Nery [et al.]; MORAES, Maria Celina Bodin de; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). **Responsabilidade civil de profissionais liberais**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 6.

<sup>64</sup> GIULIANI, Francesca; MUSCATIELLO, Marisabel. **La responsabilità dell'amministratore di condominio**. Roma: Dike Giuridica, 2019, p. 32.

<sup>65</sup> SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: GEN/Forense, 2016, p. 761.

<sup>66</sup> VOLP. **Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa**. 5. ed. São Paulo: Global, 2010.

De síndico, de que igualmente se derivou sindicar (examinar, inquirir, tomar informações), gramaticalmente exprime ação e efeito de sindicat. Mas, na técnica jurídica, a sindicância se revela procedimento que tem por objetivo de, por meio de um exame, ou de uma pesquisa, determinar a exata situação de uma coisa, ou de um fato. Assim, a sindicância se realiza através de diligência, ou de medidas, tendentes a colher as informações desejadas e necessárias ao seu objetivo, feitas, determinadas e dirigidas por uma pessoa, a quem comete o encargo, sob a designação de síndico<sup>67</sup>.

Destaca-se que no exercício da sindicatura, o síndico deve estar atento a todos os problemas do condomínio, além de procurar meios para dirimir as questões propostas inerentes à administração condominial.

### 3.4 Atividades do síndico – art. 1.348 do Código Civil

As atividades do síndico constam no CC/2002, mas o Código não exaure suas obrigações, que estão adstritas ao exercício das suas atividades e obrigações atreladas ao dia a dia e na legislação esparsa, conforme dispõe o art. 1.348 do diploma civil:

Compete ao síndico:

- I – convocar a assembleia dos condôminos;
  - II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
  - III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
  - IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
  - V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
  - VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
  - VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
  - VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
  - IX – realizar o seguro da edificação.
- § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

<sup>67</sup> SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: GEN/Forense, 2016, p. 760.

O papel do síndico não fica restrito às disposições do artigo em tela, afinal, ele atua como representante do condomínio na administração interna e nas suas relações externas, inclusive sob o aspecto processual (art. 75, XI, do CPC/2015)<sup>68</sup>.

Eleito em assembleia, que constitui a fonte de sua investidura, é responsável por convocar a assembleia geral ou extraordinária de todos os condôminos, visto ser imprescindível a ciência geral, tendo em vista o respeito aos princípios da participação e do contraditório, que também se aplicam ao direito material. Suas funções não são necessariamente cumpridas por um morador eleito para tal, podendo ser repassadas para terceiros, a depender de aprovação da assembleia (art. 1.348, § 1º e 2º), pois o que lá é decidido é soberano, respeitado o ordenamento jurídico e a convenção de condomínio.

Ainda quanto ao exercício de suas funções e aos limites dos seus poderes, o síndico deve agir nos limites da convenção e das deliberações aprovadas em assembleia, embora esteja investido dos poderes de representação ativa e passiva<sup>69</sup>.

### 3.5 Tipos de gestão

O síndico pode ser pessoa física ou jurídica<sup>70</sup>. O Código Civil admite, inclusive, que a indicação recaia em quem não é condômino, podendo ser terceiro, contratado para esse fim. O mandato do síndico tem limite de dois anos e permite reeleição (art. 1.347 do CC/2002). Conforme observa Marcelo Benacchio<sup>71</sup>, não há óbice a prazo de mandato inferior a dois anos. A norma, dessa forma, parece possuir certo temor na concessão de um poder por grande período de tempo e tem por escopo proteger o condomínio da possível má gestão de algum síndico.

<sup>68</sup> No condomínio ordinário, conforme lembra Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, “a regra é ser o condomínio administrado por todos os condôminos”, sendo a exceção do condomínio edilício estabelecida pela Lei n. 4.591, de 16.12.1964, e posteriormente replicada em outros dispositivos legais. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Comentários ao Código de Processo Civil**. t. I: arts.1 ao 45. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 318.

<sup>69</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1956, p. 266.

<sup>70</sup> Nada impede, inclusive, que o síndico seja pessoa jurídica, uma vez que, segundo ensinamento doutrinário, a teoria geral do mandato permite que isso ocorra. Disponível em: [https://jigsaw.minhabiblioteca.com.br/books/9788530992545/epub/OEBPS/Text/chapter12.xhtml?brand=vitalsource&create=true&favre=brett-fn77](https://jigsaw.minhabiblioteca.com.br/books/9788530992545/epub/OEBPS/Text/chapter12.xhtml?brand=vitalso%20urce&create=true&favre=brett-fn77). Exige-se, no entanto, que o síndico seja pessoa – física ou jurídica – idônea, sendo possível a impugnação do mandato concedido à pessoa com interesses diversos aos do condomínio ou a condômino que seja inadimplente contumaz das quotas condominiais. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 266.

<sup>71</sup> BENACCHIO, Marcelo. *In*: NANNI, Giovanni Ettore. **Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 1.058.

Não obstante o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira<sup>72</sup>, de que é lícita a indicação do síndico na própria convenção de condomínio ou no ato de instituição, considerando não ser válida indicação que se pretenda perpétua, entende-se a nomeação como destinada ao primeiro mandato. Segundo ele, é cabível a reeleição e não é vedado que o síndico, posteriormente, se eleja em outras oportunidades pelo critério comum de votação. Mesmo diante disso, entende-se nesta pesquisa que a indicação do síndico na convenção depende da validação da assembleia para se alinhar aos ditames da lei em respeito ao cargo ser eletivo (nesse sentido, o processo n. 1009428 -88.2022.8.26.0625, da 5ª Vara Civil do Foro de Taubaté – TJSP).

Embora o CC/2002 não tenha disciplinado eventual remuneração do síndico, há consenso entre os doutrinadores de que ela é possível, a depender de previsão na convenção, ou, no seu silêncio, por deliberação em assembleia, que pode estabelecer isenção do pagamento da cota condominial ou até remuneração em espécie.

É a ele que compete representar o condomínio e exercer sua administração, fazendo valer as disposições da convenção e do regulamento, cabendo-lhe dar cumprimento às determinações da assembleia. Para Caio Mário da Silva Pereira<sup>73</sup>, “o síndico é o representante de todos, inclusive ausentes e dissidentes”, em clara posição que corrobora a ideia de que a convenção e de que os poderes por ela dados tem característica de ato-regra. Cabe ao síndico o exercício de um mandato coletivo, devendo se abster de tratar questões individuais que não dizem respeito ao exercício de suas funções, reservando-se um papel mais distante de administrador dos interesses comuns<sup>74</sup>.

Sua atividade, nesse contexto, é vinculada a um propósito, o de administrar o condomínio, representando todos os condôminos na rotina dos mais diversos atos que compõem o seu mister. Imbuído desse espírito generalista de administrar para todos, em nome de todos e em favor de todos, classifica-se a situação jurídica subjacente a sua atividade com base no critério da finalidade do interesse das partes. Nesse caso, o síndico possui como núcleo teleológico de sua ação um dever de agir em benefício alheio (*tua res agitur*), conforme esclarece Judith Martins-Costa<sup>75</sup>.

O grupo de contratos elencados pela autora não se subsume expressamente na figura do síndico; entretanto, existem pontos de contato candentes entre certos contratos fixados por ela

---

<sup>72</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e edificações**. São Paulo: GEN/Atlas, 2021.

<sup>73</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e edificações**. São Paulo: GEN/Atlas, 2021.

<sup>74</sup> SÁ, Lucas Roberto. **Condomínio**: a responsabilidade do síndico. São Paulo: LTr., 2001, p. 15.

<sup>75</sup> MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 351.

e a atuação do síndico, precipuamente na relação jurídica de administração firmada genericamente:

tal qual no mandato, na relação jurídica de administração há exigência acentuada de atuação segundo a boa-fé, pois o administrador, por definição, não tem a sua atividade orientada em seu próprio favor: sua ação deve realizar-se em favor do administrado cujo interesse constitui, precisamente, a causa contratual. Conquanto a relação jurídica de administração não se limite, de modo algum, à administração de sociedades, aí está um candente exemplo que, ademais, apresenta peculiaridades, em razão do ambiente societário em que situada a relação, bem como por força do "duplo elo" que pode vincular administrador e ente administrado<sup>76</sup>.

Assim, a ordenação causal dos trabalhos do síndico deve pautar-se, em regra, pela fidedignidade empregada naturalmente nesses tipos de contrato, calibrando sua atividade vinculada a uma orientação em prol do condomínio edilício. A gestão, independentemente do tipo, deve ser sempre funcionalizada à causa: a boa administração do condomínio.

Fixado esse axioma, analisam-se as diferenças e as particularidades existentes entre o síndico profissional e o síndico voluntário.

### 3.5.1 Síndico profissional

É possível a contratação de um profissional (art. 1.347 do CC/2002) para gerir e administrar o condomínio. Diante disso, sendo um gestor contratado, nos termos da decisão tomada pelos moradores em assembleia geral, a natureza da responsabilidade e a justa expectativa na condução profissional, ética e íntegra das atividades aumenta exponencialmente no entendimento dos condôminos, fato agasalhado pelo direito.

Como característica essencial dessa contratação cita-se a remuneração para a administração profissional a ser exercida pelo síndico eleito em assembleia. O síndico profissional pactua, nessa relação jurídica com o condomínio edilício, um contrato de prestação de serviços, no qual, dentre suas características, consta a conatural outorga de poderes de representação para o exercício do mandato conferido em assembleia.

No que diz respeito à profissionalização do síndico, em 1958, Yara Muller já alertava:

se estranho, pode cumular as funções de administrador com a de porteiro, com vencimentos arbitrados pela assembleia dos condôminos. Caso contrário, o

---

<sup>76</sup> MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 353.

síndico é quem nomeia, dirige e demite o porteiro, mas só a assembleia cria o lugar, dá as funções e fixa os vencimentos<sup>77</sup>.

Destacam-se, com base na experiência profissional na área, os três principais motivos pelos quais se contrata um síndico profissional. O primeiro é o fato dele ser pessoa estranha à comunidade, por isso, sem vínculo de moradia como os demais, situação esta que lhe dá mais autonomia de ação e menos vínculo emocional e afetivo com os demais proprietários.

Segundo, como a própria nomenclatura indica, ele é profissional, ou seja, se dispõe a exercer a atividade com profissionalismo. E, embora o cargo de síndico não seja regulamentado – ainda que já exista uma proposta para tanto (Projeto de Lei n. 348/2018), e a função tampouco seja reconhecida pelo Ministério do Trabalho, é com base no livre exercício de atividade profissional (art. 170 da CF/1988) que a sindicância pode ser exercida como profissão.

Por derradeiro, o síndico profissional está atrelado a um contrato que, embora não obrigatório, é recomendado, nada obstante não essencial ao negócio jurídico, conforme se vê das disposições sobre o contrato de prestação de serviços e mandato no Código Civil.

No escopo das atividades contratadas do síndico profissional encontram-se: a) administrar o condomínio; b) cuidar/gerenciar os fundos de reserva; c) lidar com as demandas dos moradores e mediar conflitos; d) organizar o cronograma de obras e manutenções; e) fiscalizar a inadimplência e as ações judiciais do condomínio; f) organizar as reuniões de assembleia e garantir que os moradores sejam notificados; g) coordenar a equipe de funcionários contratados e terceirizados; h) garantir a organização e a preservação das áreas comuns do condomínio, como salão de festas e piscinas.

Conforme abordado, desde 1964 a Lei preceitua a possibilidade da função do síndico profissional, no entanto, foi somente a partir do CC/2002, mais especificamente nos últimos dez anos, que a função ganhou maior destaque, fato de suma relevância para a administração condominial.

Da profissionalização cada vez maior da atividade para a regulamentação expressa da profissão há um longo caminho a se avaliar e ponderar a respeito de se realmente é algo necessário. De qualquer forma, nunca a função de síndico teve tanta importância como hoje se vê, tendo em vista a essencialidade dessa figura para a boa administração de um condomínio. Atualmente, essa função precisa ser exercida por alguém preparado para lidar com todas as particularidades exigidas pelo cargo, por isso, cada vez mais, o síndico deve contar com a

---

<sup>77</sup> MULLER, Yara. **Direitos, deveres e ações no condomínio**. Rio de Janeiro: Record, 1958, p. 19.

assessoria de uma equipe que possa auxiliá-lo na administração – incluindo corpo diretivo, subsíndico, administradora e consultoria jurídica.

Ciente dessa realidade fática, a relação jurídica entre o condomínio e o síndico profissional possui, então, uma justa carga de expectativa no comportamento alheio diferenciada. O condomínio, ao contratar um profissional para realizar a administração de suas mais diversas atividades, tem fixado que este profissional se incumbirá de um dever de zelo, cuidado e boa-fé objetiva acima do esperado de um síndico voluntário, ou seja, espera-se profissionalismo, justa expectativa fundamentada no direito. O síndico profissional, no seu mister, responde objetivamente pelas suas atividades em face do condomínio edilício, situação distinta do síndico voluntário, conforme analisaremos a seguir.

### 3.5.2 Síndico voluntário<sup>78</sup>

A configuração atual dos condomínios surgiu, especialmente, após a Primeira Guerra Mundial. Nesse cenário, o CC/1916 ainda ignorava completamente empreendimentos dessa natureza, conforme relembra Orandyr Teixeira Luz:

Como observou WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO (*apud* LOPES, p. 24-25), analisando o porquê do Código Civil de 1916 não dispor sobre o instituto, “faltou ao legislador intuição do que viria suceder nesse assunto. Construídos os primeiros edifícios, passaram eles a reger-se pelos usos e costume, aplicando-se, ainda, as disposições analógicas do condomínio geral”<sup>79</sup>.

Apenas em 1928, com o Decreto n. 5.481/1928, os empreendimentos começaram a ser citados em lei, quando, então, surge a necessidade de um administrador gerir o condomínio. Historicamente, o síndico voluntário costumava ser um aposentado ou um profissional liberal que poderia doar o seu tempo em prol da coletividade e cuidar do empreendimento que exigia muito menos dedicação e profissionalismo do que se demanda atualmente.

Com o aprimoramento da legislação a atingir os condomínios, seja ela fiscal, tributária, civil ou penal, desde 2010 a profissão passou a ser exercida predominantemente por síndicos

<sup>78</sup> O termo voluntário foi escolhido não em oposição a síndico coagido ou compelido, mas como forma de enaltecer a não onerosidade na prestação dos serviços do síndico, em clara oposição ao síndico contratado, ora nomeado de síndico profissional. O fato de o síndico voluntário receber isenção no pagamento do condomínio ou outra benesse não altera sua natureza, já que, mesmo nesses casos, não haverá uma contraprestação apta a romper com a não onerosidade da prestação. Por evidente, todo síndico é voluntário, já que não há como impor a ninguém uma obrigação de fazer ou deixar de fazer senão em virtude de lei (art. 5º, II, CF/1988).

<sup>79</sup> LUZ, Orandyr Teixeira. **Evolução histórica do condomínio edilício**. São Paulo: Tecci, 2013, p. 73.

profissionais e com grande aceitação no mercado, conforme se vê nas grandes capitais. A situação decorre do aumento da complexidade do exercício da profissão por voluntários ou por situações envolvendo escândalos, desvio de valores e prejuízos em função das malfadadas más gestões, além do reflexo de empreendimentos cada vez maiores, o que requer que o gestor se debruce em sua gestão.

Não obstante ainda existam os síndicos voluntários, eles adquiriram uma compreensão mais aguçada em relação ao síndico do início do século passado; embora seja morador, e não profissional, deve exercer a atividade com o mesmo profissionalismo e dedicação, na maioria das vezes, de forma remunerada ou isento do pagamento da cota condominial.

A despeito desse incremento de capacidade de gestão visto pela média genérica dos síndicos voluntários, sua responsabilidade civil é pautada pelo conceito de culpa e por certas mitigações nos deveres ordinários da boa administração.

#### 4 RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Como os condôminos não se unem movidos pelo *affectio societatis*<sup>80</sup>, característica esta das pessoas jurídicas<sup>81</sup>, o condomínio não é dotado de personalidade jurídica própria, autônoma e independente dos seus condôminos, constituindo-se assim ente despersonalizado<sup>82 83</sup>, como a família, o espólio, a massa falida, os grupos de consórcio e as sociedades de fato. Entretanto, está em tramitação pelo Senado o Projeto de Lei n. 3.461/2019, que permite ao condomínio adquirir personalidade jurídica no ato de sua instituição ou por alteração da convenção condominial.

Sob o viés prático, atribui-se aos condomínios legitimidade para estar em juízo ou praticar atos e negócios jurídicos, visando o interesse e a defesa dos direitos de seus integrantes. Para isto, é necessário atribuir ao condomínio, assim como aos demais entes desprovidos de personalidade, um representante legal, que por eles possa emitir vontade, vinculando seus integrantes. No caso do condomínio edilício, esse representante é o síndico, eleito pelos

<sup>80</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. **Teoria e prática do condomínio** – comentários à Lei n. 4.961 de 1964. Rio de Janeiro: José Konfino, 1966, p. 7.

<sup>81</sup> A despeito de conceito clássico, a doutrina societária atual estabelece críticas e advoga pela sua inutilidade prática e teórica. É o que se vê em Alfredo de Assis Gonçalves Neto: "Como pressuposto do ato de constituição da sociedade, boa parte da doutrina ainda aponta a chamada *affectio societatis*, entendida não como o consentimento, inerente a qualquer negócio jurídico, porém, como um estado de ânimo continuativo de conviver em sociedade com outrem. Considero, entretanto, que esta figura não é pressuposto algum para a formação nem para a manutenção da sociedade ao longo de sua existência". GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. **Direito de empresa**: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, p. 149. No mesmo sentido: ADAMEK, Marcelo Vieira von; FRANÇA, Erasmo Valladão. *Affectio societatis*: um conceito jurídico superado no moderno direito societário pelo conceito de fim social. **Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico e Financeiro**, v. 149-150, p. 108-130.

<sup>82</sup> Sabe-se que a falta de personalidade jurídica cria certas dificuldades operacionais, especialmente quando o condomínio promove execução de créditos condominiais, com penhora da unidade autônoma e posterior adjudicação ou arrematação por conta do crédito. A falta dessa personalidade jurídica atua como óbice ao registro da carta de adjudicação/arrematação, considerando que o condomínio não poderia ser titular de direitos reais. Apesar da falta de personalidade jurídica, a jurisprudência do TJSP, especialmente diante do precedente na Apelação Cível 019910-77.2012.8.26.0071, rel. José Renato Nalini, Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura, Foro de Bauru – 1ª Vara Cível, Data do Julgamento: 18/04/2013, nos processos de dúvida, tem reconhecido que o condomínio pode obter registro de aquisição de imóveis em algumas circunstâncias: a) na hipótese do art. 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, quando em razão da falta de pagamento pelo condômino das prestações da incorporação por preço de custo houver adjudicação da unidade pelo condomínio; e b) quando o condomínio adquire bem em alienação judicial em decorrência da execução de crédito condominial. Nesse sentido, em síntese, a nobre decisão adotada no Tribunal: [...] este Conselho Superior da Magistratura já firmou entendimento no sentido de que o condomínio, diversamente do sustentado pelo Recorrente, não tem personalidade jurídica. Como consequência, não se tem admitido possa o condomínio adquirir propriedade imóvel. Trata-se, no tema, de regra geral, a qual, porém, comporta duas exceções, de interpretação estrita. A primeira delas está prevista no art. 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, em que se afigura possível a aquisição de imóvel pelo condomínio diante da inadimplência do adquirente no pagamento do preço da construção. A segunda corresponde à hipótese de aquisição, em hasta pública, de unidade autônoma pelo condomínio, como forma de satisfazer o crédito decorrente do não pagamento, pelo condômino, das despesas condominiais, por força da aplicação analógica do disposto no referido art. 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964.

<sup>83</sup> Em opinião divergente: LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

condôminos por maioria simples, em assembleia geral, para tanto convocada, conforme dispõe o art. 1.347 do CC/2002.

Ainda que a atuação do síndico esteja sempre atrelada e limitada às deliberações em Assembleia, Convenção Condominial, ao Regimento Interno e à legislação esparsa pertinente, o síndico exerce um papel fundamental e tem autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe aprouver, buscando sempre o interesse coletivo, a guarda e a manutenção das áreas comuns, pois é sua responsabilidade o exercício das funções executivas do administrador (art. 1.348, II e V, do CC/2002).

A autonomia e a forma de gestão do síndico fazem a diferença entre condomínios bem geridos, valorizados, distintos dos prédios sucateados, desvalorizados e com problemas de gestão. Estima-se que a desvalorização por má-gestão ultrapasse 30% do valor do patrimônio individual de cada condômino<sup>84</sup>.

Por exercer um cargo eletivo, o síndico, pessoa física ou jurídica, estranho ou não ao condomínio, tem responsabilidades legais atinentes exclusivamente à função. Suas responsabilidades funcionais vão além das elencadas no art. 1.348 do CC/2002, cabendo a ele a gestão global do empreendimento. O síndico está atrelado, por exemplo, a responsabilidades fiscais de recolhimento de impostos, ou ao cumprimento de determinada norma regulamentadora, como a da medição ôhmica<sup>85</sup> (Norma Regulamentadora 10), que podem, respectivamente, ensejar um prejuízo trabalhista e, no segundo caso, um incêndio ou destruição parcial do condomínio. Situações como essas estão presentes no dia a dia do síndico e, a todo momento, podem gerar responsabilidades inerentes ao exercício da sua função.

Nesse sentido, o STJ<sup>86</sup> argumenta que quando a ação do síndico extrapolar os limites atribuídos pela lei ou pela convenção condominial, o condomínio não se responsabilizará

---

<sup>84</sup> MAGALHÃES, Gladys Ferraz. **Infomoney**. Condomínio: má administração pode desvalorizar o imóvel. Desvalorização pode chegar a 30% e ocorre, entre outros motivos, por conta da falta de manutenção. 15 nov. 2011. Disponível em: [www.infomoney.com.br/mercados/condominio-ma-administracao-pode-desvalorizar-o-imovel](http://www.infomoney.com.br/mercados/condominio-ma-administracao-pode-desvalorizar-o-imovel). Acesso em: 30 out. 2021.

<sup>85</sup> A medição ôhmica é forma de avaliar grau de resistência do aterramento no momento em que a descarga elétrica é dissipada.

<sup>86</sup> Agravo regimental no agravo de instrumento. Responsabilidade do condomínio. Improcedência. Súmula 83/STJ. Agravo Regimental Improvido. O entendimento do Acórdão recorrido no sentido de que quando o síndico extrapola os limites da competência atribuída por lei ou convenção, o condomínio não se responsabiliza pelos seus atos está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Aplicável, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte. Agravo Regimental improvido. BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. AgRg no Ag: 1086516 PR 2008/0182781-9, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 24-03-2009, Public 14-04-2009.

pelos atos praticados pelo síndico. Ao agir com excesso, em abuso ao exercício do direito, ou ainda, de forma ilícita, o síndico responde pessoalmente pelos atos praticados<sup>87</sup>.

A responsabilidade do condomínio é distinta da responsabilidade do síndico. É esse o fundamento da decisão do TJPR<sup>88</sup> ao tratar de situação em que um condômino adquiriu uma vaga de garagem do condomínio, depositando o valor na conta bancária deste. A aquisição do bem foi autorizada em assembleia, logo, o síndico não tem legitimidade passiva para figurar no polo passivo da demanda. Em caso similar, o TJSP<sup>89</sup> decidiu pela ilegitimidade passiva do síndico em figurar na demanda anulatória de contrato de prestação de serviços no caso de obras aprovadas em assembleia.

A responsabilidade pessoal do síndico está ligada ao descumprimento abusivo ou de ilicitudes relacionadas ou não com as obrigações trazidas *numerus apertus* no art. 1.348 do CC/2002, na Convenção do condomínio ou no descumprimento do determinado em assembleia.

Já a responsabilidade do condomínio pode decorrer de ação ou omissão do síndico no exercício das suas funções, quando representante do condomínio no exercício regular das suas funções ou decorrentes de fatos nos quais não estejam presentes quaisquer elementos de responsabilidade direta de guarda do síndico. Um exemplo hipotético, mas prático desse último caso seria a hipótese de um acidente ocorrido em poço de elevador, em razão de uma falha imprevisível no maquinário, causando danos ao indivíduo que era transportado, desde que os cuidados de praxe tenham sido tomados pelo síndico. Neste caso, o síndico agiu dentro dos limites legais, firmando contrato de manutenção, mas por uma fatalidade, o cabo de sustentação

---

<sup>87</sup> Agravo de instrumento – ação de reintegração de posse. Decisão hostilizada que reconheceu a legitimidade passiva da requerida – Recurso interposto pela ré, sustentando ser mera mandatária do condomínio, descabendo sua responsabilização pessoal pelos fatos narrados na inicial – Comportamento do síndico deve ser pautado pela legislação específica, assim como pela Convenção Condominial e Regimento Interno – Fatos narrados na inicial que caracterizam excesso da requerida no exercício de suas atribuições – Eventual apuração de excessos da ré que não pode recair sobre o Condomínio – Manutenção do *r. decisum*, reconhecendo-se a legitimidade passiva da requerida – Recurso desprovido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. AI: 21252764620198260000 SP 2125276-46.2019.8.26.0000, Rel. Jonize Sacchi de Oliveira, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 02-09-2019, Public. 02-09-2019.

<sup>88</sup> Recurso inominado. Ação de rescisão de contrato c/c restituição de quantia paga e danos morais. Ilegitimidade passiva do requerido reconhecida de ofício. Condômino administrador que agiu em nome do condomínio. Impossibilidade de a pessoa física figurar no polo passivo da demanda. Sentença reformada. Processo extinto sem resolução do mérito. Recurso prejudicado. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. RI: 00225187020188160021 PR 0022518-70.2018.8.16.0021 (Acórdão), Cascavel, Rel. Juíza Maria Fernanda Scheidemantel Nogara Ferreira da Costa, 1ª Turma Recursal, j. 23-04-2019, Public. 24-04-2019.

<sup>89</sup> Cerceamento de defesa inoportunidade. Elementos nos autos suficientes para o julgamento do feito. Preliminar de ilegitimidade do síndico acolhida, extinto o processo com relação a ele. Obras autorizadas pela assembleia de condôminos. Vontade soberana. Pretensão de anulação do contrato firmado pelo condomínio para realização dos serviços. Alegação de desnecessidade das obras. Autores discordantes da realização das obras. Sentença de improcedência mantida. Recurso improvido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. APL. 00147906920118260562 SP 0014790-69.2011.8.26.0562, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 21-10-2014, Public. 29-10-2014.

acabou sendo rompido. Em situação como essa, quem responde diretamente é a empresa de elevadores, e não o síndico que agiu com cautela. Eventualmente, o condomínio poderá responder solidariamente, mas não o síndico que agiu conforme o esperado. Nesse sentido quanto à ausência de responsabilidade pessoal do síndico, o TJSP-AC: 00510577120068260576 SP 0051057-71.2006.8.26.0576. No voto do Desembargador Torres de Carvalho, assim ficou aduzido: “O síndico tão somente representa o condomínio em juízo e não cabe ao autor inovar na lide em segundo grau pretendendo a sua responsabilização”<sup>90</sup>.

Em outro caso, no TJMG-AC: 10024101454999002, o Relator Maurílio Gabriel entendeu pela condenação solidária do condomínio com base no art. 927 do CC/2002, fundamentando sua decisão na falta de manutenção adequada realizada por empresa contratada para tal fim, mas com base na responsabilidade civil subjetiva<sup>91</sup>. No TJRJ-APL:

---

<sup>90</sup> RESPONSABILIDADE CIVIL. São José do Rio Preto. Acidente de elevador ocorrido em prédio privado. Condomínio. Empresa privada de manutenção. Prefeitura. Indenização por danos materiais e morais. Falha no dever de cuidado da manutenção do elevador pelo condomínio, manutenção indevida do elevador pela empresa de manutenção e omissão de fiscalização do elevador pela Prefeitura. 1. Síndico. Responsabilidade. A lide discute a responsabilidade do condomínio, da Prefeitura e da empresa responsável pela manutenção do elevador. O síndico tão somente representa o condomínio em juízo e não cabe ao autor inovar na lide em segundo grau pretendendo a sua responsabilização. Recurso não conhecido nessa parte. 2. Prefeitura. Responsabilidade. Não se demonstrou a obrigação da Prefeitura fiscalizar os elevadores dos prédios particulares nem restou demonstrado que pudesse agir para evitar o acidente. Não configuração de falha do serviço ou de omissão ilícita a ensejar o dever de indenizar. 3. Condomínio e empresa de manutenção de elevadores. Não restou configurada a responsabilidade do condomínio, ante a contratação de empresa de manutenção e a comprovação de manutenção periódica nos elevadores. Não restou demonstrado o desgaste da polia do elevador a configurar a má prestação de serviços por parte da empresa de manutenção de elevadores; hipótese que foi afastada pelo laudo do engenheiro da empresa responsável pela manutenção. O acidente decorreu do aumento do peso em virtude do excesso de pessoas em relação à capacidade do equipamento. Improcedência. Apelo dos autores desprovido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. AC: 00510577120068260576 SP 0051057-71.2006.8.26.0576, Rel. Torres de Carvalho, j. 03-12-2012, 10ª Câmara de Direito Público, Public. 04-12-2012).

<sup>91</sup> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – ACIDENTE – QUEDA DE ELEVADOR – MANUTENÇÃO INADEQUADA – RESPONSABILIDADE CIVIL – CONDOMÍNIO – NEGLIGÊNCIA – CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA – VALOR DA INDENIZAÇÃO – LUCROS CESSANTES – PROVA – SEGURO – DANOS MORAIS E MATERIAIS – AUSÊNCIA DE COBERTURA. 1. Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo (artigo 927 do Código Civil). 2. Deve ser o condomínio solidariamente responsável por acidente ocorrido em elevador, que acarreta danos físicos às vítimas, em decorrência da falta de manutenção adequada realizada por empresa contratada para tal fim. 3. O valor da indenização por dano moral deve ser fixado examinando-se as peculiaridades de cada caso e, em especial, a gravidade da lesão, a intensidade da culpa do agente, a condição socioeconômica das partes e a participação de cada um nos fatos que originaram o dano a ser ressarcido, de tal forma que assegure ao ofendido satisfação adequada ao seu sofrimento, sem o seu enriquecimento imotivado, e cause no agente impacto suficiente para evitar que provoque novo e igual atentado. 4. A indenização por lucros cessantes demanda prova segura, a cargo do postulante, de ter deixado de auferir remuneração com sua atividade laboral. 5. Deve ser julgada improcedente a lide secundária, cujo seguro contratado não contempla cobertura para danos morais e materiais em decorrência de acidente que não ocasiona a morte ou a invalidez permanente da vítima do sinistro (BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. AC: 10024101454999002 Belo Horizonte, Rel. Maurílio Gabriel, j. 24-06-2021, 15ª Câmara Cível, Public. 09-07-2021). APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE NO ELEVADOR. DEFEITO NO SENSOR DE PRESENÇA. CONDÔMINO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO CONDOMÍNIO NA FORMA DO ART. 927, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. DEVER DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA E PREVENTIVA NO EQUIPAMENTO. DANO MORAL *IN RE IPSA*. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Pretensão do

00289480920178190209, entendeu a Relatora pela responsabilidade objetiva do condomínio, com fundamento no art. 927, parágrafo único, do CC/2002, em função da comprovação pela vítima de apontamento no livro de reclamações do condomínio informando defeito no sensor de presença do elevador de serviço, sobre o qual o preposto do condomínio disse estar ciente. Diante disso, aduziu a julgadora: “Condomínio que falhou, de forma comissiva, em seu dever de solicitar o reparo do equipamento ou, no mínimo, de modo omissivo, quanto ao ônus de fiscalizar”. É importante distinguir a responsabilidade civil do condomínio (a ser suportada por todos os condôminos que irão dividir os custos da indenização), e a responsabilidade civil do síndico (decorrente da violação de seus deveres legais ou convencionais a causar dano aos condôminos ou a terceiros). O síndico também pode ser responsabilizado pessoalmente por suas irregularidades na administração do condomínio quando age com excesso no exercício da função, não observa a lei ou quando causa prejuízo direto a terceiros.

Desta forma, como ponto inicial, importante destacar essa distinção: o síndico, como representante do condomínio, pode responder civilmente, assim como o condomínio, *per si*, também o faz. O enquadramento adequado depende do caso concreto e da relação de nexos casual entabulada, ou seja, não há uma distinção absoluta *a priori* para a questão.

#### 4.1 Elementos da responsabilidade civil

Tanto a jurisprudência como a doutrina comungam que a responsabilidade civil fundada na culpa tradicional não satisfaz e nem sempre dá resposta segura à solução de numerosos casos

---

autor à reforma da sentença, no sentido da procedência do pedido, sob o argumento de que comprovou que o elevador estava com defeito, conforme relato no livro de ocorrências do condomínio, bem como o dano sofrido, destacando a conduta omissiva do réu em relação à manutenção dos elevadores – Responsabilidade objetiva do condomínio, à luz do art. 927, parágrafo único, do Código Civil – O fato narrado na exordial restou minimamente comprovado pelo autor, haja vista a notícia no livro de reclamações do condomínio acerca de defeito no sensor de presença do elevador de serviço, no dia do acidente, sobre o qual o preposto do réu disse que estava ciente – Condomínio que falhou, de forma comissiva, em seu dever de solicitar o reparo do equipamento ou, no mínimo, de modo omissivo, quanto ao ônus de fiscalizar o serviço prestado pela empresa de manutenção dos elevadores, já que a testemunha arrolada pelo próprio réu (mecânico responsável pela manutenção dos elevadores no condomínio) disse em Juízo que não foi cientificado acerca de qualquer defeito - Autor que demonstrou o nexo causal entre o fato narrado e uma lesão leve no braço. Inexiste, contudo, demonstração de liame causal entre o acidente e a "rutura músculo tendínea em face lateral de cotovelo direito", eis que o apelante procurou atendimento médico 6 (seis) dias após o trauma, conduta incompatível com a alegada gravidade da lesão – Autor que deixou de requerer a produção de prova pericial médica, imprescindível à comprovação do alegado dano estético e do nexo causal para ocorrência da lesão que ensejou o procedimento cirúrgico – Elementos adunados aos autos que são capazes de demonstrar o nexo de causalidade entre o acidente narrado na exordial e uma lesão leve no braço do autor, afigurando-se suficiente o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para reparação do dano extrapatrimonial, à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. APL: 00289480920178190209, Rel. Des. Maria Helena Pinto Machado, Quarta Câmara Cível, j. 13-11-2019.

contemporâneos. A visão simplista de culpa como elemento-chave da responsabilidade civil se perdeu diante do amplo desenvolvimento do tema, conforme destaca Fernando Noronha:

Hoje constitui lugar comum afirmar-se que a responsabilidade civil é certamente o instituto de Direito Civil que teve desenvolvimento mais espetacular nos últimos cem anos. Tal desenvolvimento trouxe a necessidade de repensar muitas concepções, que eram tidas por inabaláveis, a começar por aquela, tão bem sintetizada no aforismo atribuído a Von Jhering, de que não podia haver responsabilidade sem culpa<sup>92</sup>.

Nesse sentido, Marcelo Benacchio argumenta que “temos por superado o entendimento que propugnava pela coincidência entre o ato culposo e o ilícito, oriundo de época já ultrapassada, em que prevalecia a conhecida máxima, nenhuma responsabilidade sem culpa”<sup>93</sup>.

Nesse esteio, ressalta que para o liberalismo, o fundamento da responsabilidade civil está construído na culpa, desta forma, sempre haveria voluntariedade na imposição dos deveres da responsabilidade civil. Porém, o autor defende que esse quadro entra em crise com a introdução da responsabilidade civil objetiva, que da exceção passa a ser regra, com a inserção no *Codex* das hipóteses de responsabilidade civil objetiva e subjetiva, sem a possibilidade de se aferir uma preponderância entre elas<sup>94</sup>.

A obrigatoriedade da vítima provar a culpa do autor do dano deixa muitas vezes o lesado com baixa probabilidade de se ver indenizado, sobretudo, se considerada a massificação dos danos existentes na pós-modernidade<sup>95</sup> e o enfoque cada vez maior na vítima<sup>96</sup> (não no autor

---

<sup>92</sup> NORONHA, Fernando. Responsabilidade civil: uma tentativa de ressystematização – responsabilidade civil em sentido estrito e responsabilidade negocial; responsabilidade subjetiva e objetiva; responsabilidade subjetiva comum ou normal, e restrita a dolo ou culpa grave; responsabilidade objetiva normal e agravada. **Doutrinas Essenciais de Responsabilidade Civil**, v. 1, p. 145-195, out. 2011.

<sup>93</sup> BENACCHIO, Marcelo. **Responsabilidade civil contratual**. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 92.

<sup>94</sup> BENACCHIO, Marcelo. **Fundamentos da responsabilidade civil objetiva extracontratual**. In: PIRES, Fernanda Ivo. Da estrutura à função da responsabilidade civil. São Paulo, Indaiatuba: Foco 2021, p. 353-354.

<sup>95</sup> O fenômeno, a despeito de um aumento considerável nos últimos anos, tem origem fincada na revolução industrial, como destaca Eugênio Facchini Neto: Até o final do século XIX, o sistema da culpa (modelo subjetivo) funcionara satisfatoriamente. Os efeitos da Revolução Industrial e a introdução do maquinismo na vida cotidiana romperam o equilíbrio. A máquina trouxe consigo o aumento do número de acidentes, tornando cada vez mais difícil para a vítima identificar uma ‘culpa’ na origem do dano e, por vezes, identificar o próprio causador do dano. Daí o impasse: condenar uma pessoa não culpada a reparar os danos causados por sua atividade ou deixar-se a vítima, ela também sem culpa, sem nenhuma indenização. FACCHINI NETO, Eugênio. Funções e modelos da responsabilidade aquiliana no novo Código. **Revista Jurídica**, Porto Alegre, Notadez, n. 309, ano 51, p. 23.

<sup>96</sup> A pessoa humana foi, com justa causa, elevada ao patamar de *epicentro dos epicentros*. Como consequência, na responsabilidade civil, o dano à pessoa humana se objetiva em relação ao resultado, emergindo o direito de danos como governo jurídico de proteção à vítima. Consolida-se a ideia de compensação pelo sofrimento. O direito civil, por isso, passa a “inquietar-se com a vítima”. FACHIN, Luiz Edson. Contratos e responsabilidade civil: duas funcionalizações e seus traços. **Revista dos Tribunais**, v. 903, p. 26-37, São Paulo: RT, jan. 2011.

do dano)<sup>97</sup>. Com base nessas premissas, houve um desenvolvimento no plano geral da matéria e um engrandecimento no plano da responsabilidade objetiva<sup>98</sup>, especialmente ao se analisar que a responsabilidade civil, acompanhando os fundamentos do ordenamento jurídico, possui determinadas funções<sup>99 100</sup>, abaixo descritas por Nelson Rosenvald:

(1) Função reparatória: a clássica função de transferência dos danos do patrimônio do lesante ao lesado como forma de reequilíbrio patrimonial; (2) Função punitiva: sanção consistente na aplicação de uma pena civil ao ofensor como forma de desestímulo de comportamentos reprováveis; (3) Função precaucional: possui o objetivo de inibir atividades potencialmente danosas. Certamente há uma função preventiva subjacente às três anteriores, porém consideramos a prevenção um princípio do direito de danos e não propriamente uma quarta função<sup>101</sup>.

Rogério Donnini, ao tratar da função da responsabilidade civil, defende que para enfrentar as questões atuais a ela relacionadas é imperioso revisitar o princípio *neminem laedere* ou *alterum non laedere* (não lesar a outrem):

Se a função do direito, analisada aqui a palavra função como tarefa, finalidade, é o estabelecimento de uma ordem de paz, liberdade, segurança social, cooperação e integração, a função atual da responsabilidade civil tem papel preponderante para que sejam alcançados esses objetivos. A responsabilidade civil não mais possui apenas a função reparatória, mesmo porque há danos de tamanha complexidade, extensão e gravidade que a simples reparação, em alguns casos, se torna inócua, por exemplo, os danos ambientais, à saúde, entre outros. Por esse motivo, como sucede em todas as áreas do direito privado, há o que se denomina função social da

<sup>97</sup> DIREITO, Carlos Alberto Menezes; CAVALIERI FILHO, Sergio. **Comentários ao novo Código Civil**, v. XIII: da responsabilidade civil, das preferências e privilégios creditórios. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 35.

<sup>98</sup> Orlando Gomes em 1940 já assinalava o desenvolvimento da questão: GOMES, Orlando. Culpa x risco. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 11, p. 349-358, abr.-jun. 2017.

<sup>99</sup> Sérgio Cavalieri Filho desenvolve a função da responsabilidade civil com esteio quase que integral no princípio da reparação integral: “O anseio de obrigar o agente, causador do dano, a repará-lo inspira-se no mais elementar sentimento de justiça. O dano causado pelo ato ilícito rompe o equilíbrio jurídico-econômico anteriormente existente entre o agente e a vítima. Há uma necessidade fundamental de se restabelecer esse equilíbrio, o que se procura fazer recolocando o prejudicado no *status quo ante*. Impera neste campo o princípio da *restitutio in integrum*, isto é, tanto quanto possível, repõe-se a vítima à situação anterior à lesão. Isso se faz através de uma indenização fixada em proporção ao dano. Indenizar pela metade é responsabilizar a vítima pelo resto. Limitar a reparação é impor à vítima que suporte o resto dos prejuízos não indenizados. Essa é a razão que faz do princípio da reparação integral o principal objetivo de todos os sistemas jurídicos para se chegar à mais completa reparação dos danos sofridos pela vítima. Embora seja um ideal utópico, de difícil concretização, é perseguido insistentemente por se ligar diretamente à própria função da responsabilidade civil”. CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 48.

<sup>100</sup> *Função* quer dizer papel que alguém ou algo deve desempenhar em determinadas circunstâncias. Falar em função, portanto, corresponde a definir um *objetivo* a ser alcançado. Por exemplo: à jurisdição cabe a função de compor conflitos, ao legislativo, a de editar normas jurídicas, à administração, a de gerir a coisa pública etc. THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 46.

<sup>101</sup> ROSENVALD, Nelson. **As funções da responsabilidade civil: a reparação e a pena civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 95.

responsabilidade civil, que consiste, além da reparação adequada, proporcional, mediante uma justa indenização, na prevenção de danos que, na realidade, tem como finalidade evitar, inibir o evento danoso. É o que preconiza, como vimos, o princípio *neminem laedere*<sup>102</sup>.

Esta nova visão da responsabilidade civil, agora funcionalizada e desapegada dos antigos critérios de presunção de culpa<sup>103</sup>, produz impactos na responsabilidade civil do síndico, visto alterar a forma de sua gestão, já que as legítimas expectativas na condução das atividades diuturnas do síndico foram modificadas, além de considerar outros aspectos para solidificar os elementos da responsabilidade. Malgrado a progressão da matéria, vê-se que os traços da responsabilidade civil do síndico ainda não estão completamente firmados no ordenamento jurídico pátrio, problema decorrente de sua própria natureza jurídica *sui generis* e da sua recente importância social.

Nesse cenário, necessário analisar, inicialmente, os aspectos nucleares da responsabilidade civil do síndico para, em seguida, investigar a casuística confirmada pela jurisprudência.

#### 4.2 Responsabilidade civil do síndico profissional e a relação de consumo

Nas situações advindas da construção teórico-prática da responsabilidade civil e consumerista vigentes aponta-se uma recorrente construção lastreada em um discurso

---

<sup>102</sup> DONNINI, Rogério José Ferraz. In: CARVALHO, Washington Rocha de [*et al.*]; ALVIM, Thereza Arruda (coord.). **Comentários ao Código Civil brasileiro**, v. VIII – dos atos unilaterais, dos títulos de crédito, da responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 373.

<sup>103</sup> Não confundimos, pelo menos propositadamente, os casos de responsabilidade objetiva com os de presunção de culpa. Na realidade, como já tivemos ocasião de dizer, o expediente da presunção de culpa é, embora o não confessem os subjetivistas, mero reconhecimento da necessidade de admitir o critério objetivo. Teoricamente, porém, observa-se a distinção, motivo por que só incluímos como casos de responsabilidade objetiva os que são confessadamente filiados a esse sistema. Assim, não quisemos aludir ao Dec. 2.681, de 1912, regulador da responsabilidade das estradas de ferro, que se funda, por declarações reiteradas de seus textos, em presunção de culpa, nem a outros dispositivos de lei, onde houve o propósito de conservar a culpa como base da responsabilidade. Exemplo frisante disso temos no Código Brasileiro do Ar (hoje denominado Código Brasileiro de Aeronáutica), conforme se trata de responsabilidade perante passageiros ou perante terceiros. Em essência, repetimos, a assimilação entre um e outro sistema é perfeita, significando o abandono disfarçado ou ostensivo, conforme o caso, do princípio da culpa como fundamento único da responsabilidade. Em teoria, a distinção subsiste, ilustrada por um exemplo prático: no sistema da culpa, sem ela, real ou artificialmente criada, não há responsabilidade; no sistema objetivo, responde-se sem culpa, ou melhor, esta indagação não tem lugar. Aliás, há quem sustente a impropriedade da expressão ‘responsabilidade objetiva’, oposta ‘a responsabilidade subjetiva’, partindo da consideração de que o critério que informa responsabilidade de acordo com o padrão do bom pai de família é objetivo (o que não importa tornar objetivo o sistema), ao passo que na chamada responsabilidade objetiva encontram aspectos pessoais, que excluem a simples causalidade, princípio sobre que se teria edificado o sistema objetivo. DIAS, Aguiar. **Da responsabilidade civil**. v. 1. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 91-92.

constitucional de valorização e de incidência, direta ou indireta, dos direitos fundamentais nas relações privadas, com a fortificação da dignidade da pessoa humana.

Ao se falar da responsabilidade civil no direito do consumidor, tem-se como pressupostos teóricos: a) preocupação com a vítima que sofre danos; b) ampliação de hipóteses de reconhecimento de danos materiais e extramateriais; c) objetivação da imputação do dever de reparar; d) revisitação donexo causal; e) extensão da responsabilização para além dos causadores do dano; f) valorização das funções de reparação, de punição, de precaução e de prevenção da responsabilidade por danos. Dessa forma, a visão, ou seja, a faceta representada pela tão falada indústria do dano<sup>104</sup>, é enganosa e uma realidade forçada por determinados setores.

O direito do consumidor visa o resultado para aferir a causalidade jurídica possibilitadora da imputação de responsabilidade pela não precaução, pela não prevenção e pela reparação. Todas essas condições são sempre analisadas sob uma ótica prospectiva, uma vez que o dano pode ser entendido como uma lesão, potencial ou concreta, a situações jurídicas internacionais de ordem existencial ou material, social, individual homogênea, coletiva e difusa.

Dessa maneira, a tutela punitiva ou pedagógica de determinados interesses ou direitos estaria no âmbito da precaução e da prevenção de danos, com a tutela reparatória incidindo nas demais hipóteses, independentemente da presença da culpa para configurar a ilicitude.

Nos condomínios, as principais relações são norteadas entre condôminos e condomínio sem a interferência de uma relação de consumo, conforme vem decidindo os Tribunais e o STJ. Significa dizer que o condomínio sequer tem personalidade jurídica, visto que sua função principal é gerir o bem coletivo conforme os preceitos trazidos pela Convenção do condomínio. Nota-se, porém, que outras relações circundam a vida condominial, e envolvem relações que se enquadram ao Código de Defesa do Consumidor, a exemplo dos fornecedores do condomínio, da compra de materiais de limpeza, dos contratos de manutenção e com a administradora do condomínio. Os que defendem argumento contrário alegam que o condômino não seria o destinatário final dos serviços (art. 2º, parágrafo único, CDC), posicionamento rebatido pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, nos autos do REsp 1.560.728:

Com efeito, o enunciado normativo do parágrafo único do art. 2º do CDC amplia substancialmente o conceito básico de consumidor previsto no *caput*

---

<sup>104</sup> Por outro lado, o campo de incidência da responsabilidade civil ampliou-se enormemente, chegando a representar a grande maioria dos casos que chegam ao Poder Judiciário, principalmente nos Juizados Especiais. Fala-se hoje numa indústria da responsabilidade civil, com o que não concordamos. Não há indústria sem matéria-prima, de sorte que se hoje os casos judiciais envolvendo responsabilidade civil são tão numerosos é porque ainda mais numerosos são os casos de danos injustos. CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de direito do consumidor**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 308.

para abranger a coletividade de consumidores, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo, para efeito de incidência do microsistema de proteção do consumidor.

Nessa linha, esta Corte Superior tem precedente específico acerca da questão, posicionando-se no sentido da possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas ações em que litigam condomínio e empresa pública prestadora de serviços, estando presente relação de consumo [...]

Nesta esteira, verifica-se que os moradores são representados pelo condomínio, mesmo sem o reconhecimento da personalidade jurídica, e se enquadram no conceito do art. 2º parágrafo único, do CDC.

A proteção e a defesa dos direitos do consumidor não poderiam ficar adstritas à concepção clássica do direito civil e processual, ligados tão somente ao direito subjetivo individual. Sob esse viés é que o art. 2º, parágrafo único, passou a tratar o consumidor de forma coletiva, mesmo que “indeterminável”<sup>105</sup>, equiparando esta coletividade à proteção do CDC.

A questão principal quanto à existência de relação de consumo entre o síndico e o condomínio será analisada adiante sob duas óticas: a do síndico profissional e a do síndico voluntário – antecipamos que, no primeiro caso (síndico profissional), há relação de consumo; no segundo (síndico voluntário) não há.

Nesse contexto, destacam-se os posicionamentos de Sérgio Cavalieri Filho a respeito das características marcantes do consumidor:

- a) posição de destinatário fático e econômico quando da aquisição de um produto ou da contratação de um serviço. O destinatário fático, ainda que possa receber a tutela legal em virtude de outras situações, não estará incluído no conceito de consumidor padrão;
- b) aquisição de um produto ou a utilização de um serviço para suprimento de suas próprias necessidades, de sua família, ou dos que se subordinam por vinculação doméstica ou protetiva a ele, e não para desenvolvimento de outra atividade negocial, significa dizer, ausência de intermediação, de reaproveitamento ou de revenda;
- c) não profissionalidade, como regra geral, assim entendida a aquisição ou a utilização de produtos ou serviços sem querer prolongar o ciclo econômico desses bens ou serviços no âmbito de um comércio ou de uma profissão. Excepcionalmente, de se conferir ao destinatário fático, profissional, a qualidade de consumidor quando preencher, cumulativamente, duas condições, não presumíveis e, portanto, que devem ser cabalmente comprovadas pelo mesmo: (1) aquisição de um produto ou contratação de um serviço fora de seu campo de especialidade profissional ou comercial; e (2) pequena dimensão da empresa ou do profissional, de tal sorte que se evidencie a sua vulnerabilidade;

<sup>105</sup> Dessa maneira, a regra do parágrafo único permite o enquadramento de universalidade ou conjunto de pessoas, mesmo que não se constituam em pessoa jurídica. Por exemplo, a massa falida pode figurar na relação de consumo como consumidora ao adquirir produtos, ou, então, o condomínio, quando contrata serviços. NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 132.

d) vulnerabilidade em sentido amplo (técnica, jurídica ou científica, fática ou socioeconômica e psíquica), isto é, o consumidor é reconhecido como a parte mais fraca da relação de consumo, afetado em sua liberdade pela ignorância, pela dispersão, pela desvantagem técnica ou econômica, pela pressão das necessidades, ou pela influência da propaganda<sup>106</sup>.

Em uma primeira análise, na contratação de um síndico profissional, o condomínio se encontra face a todas essas características, isto é, objetivamente, o condomínio representa um consumidor – destinatário final de um serviço a ser prestado por uma pessoa jurídica ou natural que realizará, mediante pagamento, o exercício da função de síndico. Trata-se de uma relação consumerista, jamais empresarial ou civil.

Diante disso, ao se contratar um síndico profissional, além do já tratado, costumeiramente a relação implica um negócio jurídico sob a guarita protetiva do direito do consumidor, relação essa que precisa ser subdividida em duas outras: a *primeira*, a do síndico profissional autônomo, equiparado, mas não um profissional liberal, cujas características são prestação dos serviços remunerados, *intuii personae* e sem vínculo empregatício. Neste caso, a relação do condomínio com o síndico profissional autônomo tem relação consumerista por força do art. 3º do CDC, e mas não há o deslocamento da responsabilidade civil, que continua, em regra, subjetiva com fundamento no art. 14, § 4º, do CDC; a *segunda* refere-se aos síndicos constituídos por sociedades empresariais para prestar serviços de sindicatura nos condomínios mediante remuneração. Essa sim estaria diretamente atrelada à relação de consumo e da responsabilidade civil objetiva.

Nesse sentido, Cláudia Lima Marques, ao mencionar o enquadramento das sociedades de profissionais liberais ao art. 14 do CDC, observa: “Também me parece que as pessoas jurídicas formadas por médicos ou outros profissionais perdem este privilégio, devendo ser tratadas como fornecedores normais, elas mesmas não profissionais liberais”<sup>107</sup>.

Destarte, a responsabilidade objetiva tende a ser uma premissa quase intocável na relação entre o síndico profissional e o condomínio edilício, o que não se vê na relação entre o síndico voluntário e o condomínio, visto que o voluntário atua, em regra, de forma não remunerada, exercendo profissão de síndico sem habitualidade e sem colocar no mercado a destinação de seus serviços. Significa dizer que o síndico voluntário não pode ser qualificado

<sup>106</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

<sup>107</sup> MARQUES, Claudia Lima, BENJAMIN, Antônio Herman; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 7. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 460.

como fornecedor de bens ou serviços, segundo o entendimento da doutrina consumerista, ao tecer considerações sobre a noção de fornecedor<sup>108</sup>.

### 4.3 Distinção entre tipos de “síndicos” na fixação do critério de responsabilidade

Não obstante a estranheza do título desta seção, é necessário segmentar entre síndico voluntário e síndico profissional para analisar suas respectivas responsabilidades. Como afirmado, embora a atividade do síndico esteja sempre voltada em prol do condomínio, com base nas decisões assembleares e nas leis vigentes, a natureza da responsabilidade infirmada pelo ordenamento jurídico varia conforme o elo do negócio jurídico estabelecido entre o síndico e o condomínio. No âmbito da responsabilidade civil, os regimes jurídicos do síndico voluntário e do síndico profissional são distintos, este último, podendo estar sob a égide do CDC.

Essa diferença decorre do posicionamento do ordenamento jurídico ao vincular a natureza de certas atividades e o risco inerente aos direitos de outrem à responsabilidade civil objetiva, consoante cláusula geral de responsabilidade civil objetiva<sup>109</sup> (art. 927, parágrafo único, CC/2002). Em virtude das funções da responsabilidade civil, o Código pactuou uma necessária atribuição de encargos à parte que realiza e presta serviços cuja execução cria um risco ao usuário e à sociedade.

Essa funcionalização da responsabilidade, primeiro atribuindo expressamente a responsabilidade civil objetiva por meio de leis especiais a atividades que naturalmente causam riscos, conforme avaliam Sergio Cavaliere Filho<sup>110</sup> e Agostinho Alvim<sup>111</sup>, alcançou seu ápice na feitura e na positivação do CC/2002, numa clara tendência histórica de objetivação de responsabilidade. É o que defende Bruno Miragem:

---

<sup>108</sup> Nesse sentido, por conseguinte, é que são considerados todos quantos propiciem a oferta de produtos e serviços no mercado de consumo, de maneira a atender às necessidades dos consumidores, sendo despidendo indagar-se a que título, sendo relevante, isto sim, a distinção que se deve fazer entre as várias espécies de fornecedor nos casos de responsabilização por danos causados aos consumidores, ou então, para que os próprios fornecedores atuem na via regressiva e em cadeia da mesma responsabilização, visto que vital a solidariedade para a obtenção efetiva de proteção que se visa a oferecer aos mesmos consumidores. Tem-se, por conseguinte, que fornecedor é qualquer pessoa física, ou seja, qualquer um que, a título singular, mediante desempenho de atividade mercantil ou civil e de forma habitual, ofereça no mercado produtos ou serviços, e a jurídica, da mesma forma, mas em associação mercantil ou civil e de forma habitual. GRINOVER, Ada Pellegrini [*et al.*]; OLIVEIRA FILHO, Vicente Gomes de; BRAGA, João Ferreira (colab.) **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor**: comentado pelos autores do anteprojeto: direito material e processo coletivo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 48.

<sup>109</sup> DIREITO, Carlos Alberto Menezes; CAVALIERI FILHO, Sergio. **Comentários ao novo Código Civil**, v. XIII: da responsabilidade civil, das preferências e privilégios creditórios. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 166.

<sup>110</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 231.

<sup>111</sup> ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 312.

Essa tendência, então, de objetivação da responsabilidade, identificada também pelo ocaso ou a mitigação da culpa, terminou acolhida pelo Código Civil de 2002, seja em vista da regra de imputação de responsabilidade objetiva prevista no art. 927, parágrafo único (“Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”), seja pela definição dessa natureza para as situações de responsabilidade por fato de terceiros e pelo fato da coisa, sem exceções, bem como do empresário pelo dano causado por produtos colocados no mercado (art. 932), no que, aliás, foi além do disposto no próprio Código de Defesa do Consumidor<sup>112</sup>.

O ocaso da culpa não se deu por completo, visto prevalecer no art. 927 do CC/2002 uma cláusula geral de responsabilidade civil subjetiva; entretanto, como adverte Rogério Donnini, “Qual atividade no mundo capitalista não é de risco? Qual atividade não representa algum grau de risco?”<sup>113</sup>. Partindo desses pressupostos, questiona-se: a atividade do síndico profissional se enquadra como atividade de risco? Essa é uma questão básica a ser desenvolvida para fixar a necessária distinção com o síndico voluntário, já que inexistente lei especial definindo esses parâmetros.

Nesse ponto, o síndico voluntário exerce suas atividades por meio de ato não oneroso, embora possa haver contraprestação indireta por meio de benesses, como o desconto ou a isenção de condomínio, o reembolso de despesas gerais ou, excepcionalmente, a remuneração pela contraprestação no exercício de sindicatura; o síndico profissional, por outro lado, exerce sua atividade mediante remuneração e é contratado justa e exclusivamente para realizar o *métier* de síndico. Trata-se de uma distinção fática que produz efeitos.

O ordenamento jurídico nas prestações graciosas<sup>114</sup> tende, por um influxo da moral, a proteger aquele que não recebeu remuneração ou contraprestação para sua atividade ou

<sup>112</sup> MIRAGEM, Bruno. **Direito civil: responsabilidade civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 47.

<sup>113</sup> DONNINI, Rogério José Ferraz. In: CARVALHO, Washington Rocha de [et al.]; ALVIM, Thereza Arruda (coord.). **Comentários ao Código Civil brasileiro**, v. VIII. Dos atos unilaterais, dos títulos de crédito, da responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 364.

<sup>114</sup> Excepcionalmente, algumas disposições do Código Civil de 2002 abandonam o critério geral do desprezo à graduação da culpa para fins reparatórios, pois fazem depender a responsabilidade civil de determinado grau de culpa do agente, ilustrativamente: a) nos contratos benéficos, responde por simples culpa o contraente a quem o contrato aproveita, e por dolo aquele a quem desfavoreça (art. 392, CC); b) a mora do credor subtrai o devedor isento de dolo a responsabilidade pela conservação da coisa (art. 400, CC); c) nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste para ele essa obrigação, ainda que a coisa alienada esteja deteriorada, exceto havendo dolo do adquirente; d) na descoberta, o descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo quando tiver procedido com dolo (art. 1.235, CC). Essa necessidade de se atender aos graus de culpa do agente para fundar a responsabilidade civil denuncia que, eventualmente, esse modelo jurídico supera a preocupação com a reparação do dano causado e investe na graduação da culpa como forma de imputação de danos. Nos exemplos dados, se o agente tiver atuado com simples leviandade, o dano fica por reparar, pois será a responsabilidade restrita aos casos de culpa grave (equiparada ao dolo). Dito de outro modo, trata-se de uma previsão legal de “exclusão por culpa leve”. BRAGA NETTO, Felipe Peixoto; FARIAS,

prestação em determinado negócio, como se vê do art. 392 do CC/2002, a responsabilização no inadimplemento por dolo a aquele não favorecido no contrato benéfico. O CC/2002, por meio de “um desdobramento pelo qual os iguais devem ser tratados de maneira igual e os desiguais de maneira desigual na medida em que se desigualem”<sup>115</sup> produz uma regra de extremo bom senso, prestigiando e protegendo a parte que atuou em benefício de outrem, sem nada receber em troca. Eis a verdadeira equidade (justiça) na relação contratual.

Mudando o que deve ser mudado, esse mesmo raciocínio se aplica ao síndico voluntário que, não obstante certo risco inerente à atividade, não poderá ser objetivamente responsabilizado por suas ações ou omissões. O síndico voluntário, portanto, responde pela regra anterior<sup>116</sup> e amplamente majoritária: a responsabilidade civil subjetiva. Seu dever é atuar segundo os padrões éticos e comportamentais exigidos na boa conduta de suas atividades, responsabilidade que fincada na culpa não reduz seus deveres, apenas ameniza as imposições da responsabilidade civil objetiva, que prescinde da prova da negligência, imprudência ou imperícia. A responsabilidade civil do síndico voluntário depende da prova da culpa<sup>117</sup> na infração dos seus deveres jurídicos. A responsabilidade, como afirma San Tiago Dantas, é, essencialmente, o resultado da infração de um dever jurídico<sup>118</sup>.

Nesse sentido, destaca-se a premissa do direito francês<sup>119</sup>, ao estabelecer a atenuação da responsabilidade civil quando o mandato for realizado de forma gratuita e não remunerada.

De outro lado está o síndico profissional, constituído em sociedade empresarial para a prestação dos seus serviços, portanto, a se enquadrar na responsabilidade civil objetiva por ser considerado fornecedor (art. 14 do CDC), ou prestador de serviço de forma profissional (art. 3º do CDC). Tal fato se dá pela natureza e pelo modo de ser das atividades contratadas. Após decisão na assembleia, ao deliberar a contratação de um profissional especializado para a sua complexa gestão, o condomínio tem a justa expectativa de que aquele contratado exercerá suas

---

Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Novo tratado de responsabilidade civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 142.

<sup>115</sup> SIMÃO, José Fernando. *In*: SCHREIBER, Anderson [et al.]. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

<sup>116</sup> TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade civil objetiva e risco** – a teoria do risco concorrente. Rio de Janeiro/São Paulo: Forense/Método, 2011, p. 384.

<sup>117</sup> Em qualquer sentido que a se lhe tome, a expressão culpa significará sempre a falta cometida por alguém contra o dever, sem qualquer má-fé, isto é, sem intenção de prejudicar a outrem, pois que se tal intenção existe já culpa propriamente não se diz, mas dolo, que é essa mesma falta ou violação ao dever jurídico, com má-fé ou ato intencional de prejudicar. SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. 20. ed. Rio de Janeiro, 2002, p. 233.

<sup>118</sup> DANTAS, San Tiago. **Programa de direito civil** – parte geral. Rio de Janeiro: Rio, 1977, p. 376.

<sup>119</sup> FRANÇA. Código Civil francês. *Article 1.992. Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.*

funções com a diligência esperada de um profissional, isto é, cria-se uma esperança justificada de que o condomínio estará em boas mãos.

Essa justa expectativa não é o único motivo para a classificação como responsabilidade civil objetiva do síndico profissional, embora afete seus pressupostos. Essa hipótese só ocorre com o adequado enquadramento das atividades do síndico profissional na cláusula geral do art. 927, parágrafo único, do CC/2002.

Esta disposição legal assenta que quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem, haverá responsabilidade independente de culpa. O síndico profissional, por evidente, não exerce ato único, mas atividade coordenada, organizada e com escopo bem definido<sup>120</sup>, dessa forma, sua relação com o condomínio se constitui uma atividade, conforme hipótese prevista pelo art. 927, parágrafo único, do CC/2002.

Não só. A natureza de sua atividade implica risco para os direitos de outrem. O síndico profissional não exerce atividade considerada perigosa<sup>121</sup>, entretanto, a leitura adequada do preceito legal não estabelece a aplicação do parágrafo único apenas nas hipóteses restritas das atividades de risco (perigosas), mas também naquelas em que a ação humana, por menor ofensividade aparente, produza riscos aos direitos de outrem, aqui lido em sentido lato. Nesse passo, a despeito da sua inspiração ter partido do direito italiano, Bruno Miragem destaca alguns pontos de afastamento e reforça o conceito exposto:

No caso da norma italiana, refere que quem causa dano no desenvolvimento de uma atividade perigosa, por sua natureza ou pelos meios de realizá-la, deve indenizar se não provar ter adotado todos os meios para evitar sua ocorrência. Nesse sentido, concorrem os critérios da extensão do dano que normalmente decorrem da atividade em questão, bem como sua gravidade. No caso da norma brasileira, a identificação dos riscos é deixada integralmente ao intérprete no caso concreto, de modo a merecer críticas acerca do excessivo alargamento de hipóteses a serem consideradas, pela jurisprudência, para a imputação de responsabilidade. De fato, a abertura à interpretação permitida pela norma pode conduzir a situações de incerteza. Indiscutível, todavia, o seu sentido de permitir – como é próprio das cláusulas gerais – a permanente atualização da norma, de modo a permitir pela atividade de interpretação e concreção judicial sua aplicação a novas situações ou riscos que venham a surgir ou se desenvolver com base nos avanços da ciência e da técnica<sup>122</sup>.

<sup>120</sup> GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade civil pelo risco da atividade**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 73.

<sup>121</sup> *Perigosas* são aquelas atividades em que há naturalmente uma grave chance de ocorrerem acidentes, como as atividades de mineração, nucleares e de esportes radicais, por exemplo.

<sup>122</sup> MIRAGEM, Bruno. **Direito civil: responsabilidade civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 67.

Consoante defendido pelo autor, há grande margem para interpretação no caso concreto, como é conatural às cláusulas gerais. Nesse passo, nas suas atividades típicas, o síndico profissional realiza uma série de atos de gestão que implicam riscos ao condomínio e, por consequência, a todos os condôminos. Ao se vincular todo o desenvolvimento social do condomínio, observa-se que seu crescimento – cada vez maior, formando edifícios e complexos, além do seu espraiar para o interior do país – faz com que as contribuições do síndico profissional na vida condominial não seja atividade sem efeitos sociais, implicando em risco à sociedade e a um número cada vez maior de condôminos, ao menos potencialmente. Nesse contexto, destaca-se o Enunciado n. 38, da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

A responsabilidade fundada no risco da atividade, como prevista na segunda parte do parágrafo único do art. 927 do novo Código Civil, configura-se quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano causar a pessoa determinada um ônus maior do que aos demais membros da coletividade.

Ora, a atividade do síndico gera ou pode gerar determinado ônus assaz grande ao condomínio<sup>123</sup> e, destacada a sua atual importância e certa preponderância nos grandes centros,

<sup>123</sup> A despeito da tese aqui adotada da responsabilidade civil objetiva do síndico profissional, se vincular, entre outros pontos a um dever de proteção do condomínio ligado à possibilidade de danos relevantes, em situação análoga, o STJ decidiu que a responsabilidade dos administradores de instituições financeiras é subjetiva, ou seja, na visão da Corte, mesmo aqueles responsáveis por valores e pela poupança popular de uma parcela considerável da sociedade devem responder subjetivamente pelos seus danos na administração: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE JANE. OFENSA À COISA JULGADA E NÃO INDISPONIBILIDADE DOS BENS PORQUE NÃO EXERCEU FUNÇÃO DE ADMINISTRADORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO NÃO CONHECIDO. RECURSO DE DOMINGOS, JOÃO E CLARICE. RESPONSABILIDADE SUBJETIVA DOS ADMINISTRADORES DE CONSÓRCIO. PRECEDENTES DESTA CORTE. DESNECESSIDADE, CONTUDO, DE ANULAÇÃO DO PROCESSO. INSTÂNCIAS DE ORIGEM QUE DEMONSTRARAM A CULPA DOS ADMINISTRADORES. MEDIDA CAUTELAR. DEMANDA PRINCIPAL AJUIZADA DENTRO DO PRAZO LEGAL. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO QUE CARECE DE ANÁLISE DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DESTA CORTE. CERCEAMENTO DE DEFESA PELO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE SEM REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL. TEMA QUE NÃO FOI OBJETO DO RECURSO DE APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DA CONTROVÉRSIA. OFENSA À COISA JULGADA. ILEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 E 356, AMBAS DO STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NELA NÃO PROVIDO. RECURSO DE VILLARANDORFATO E LAGO DO MIMOSO. AFASTAMENTO DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO QUE ESBARRA NA ANÁLISE DOS FATOS E PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DESTA CORTE. RECURSO NÃO CONHECIDO. 1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n. 2, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele

é factível afirmar que a responsabilidade do síndico profissional se enquadra na cláusula geral em tela.

Para além disso, firmam-se alguns motivos de ordem não dogmática para justificar a responsabilidade objetiva do síndico profissional. Conforme o entendimento de António Menezes Cordeiro<sup>124</sup>, é possível apontar duas linhas de fundamentação para a responsabilidade civil sem culpa: a justiça distributiva e a ilicitude imperfeita.

“A justiça distributiva diz que o risco deve estar associado à vantagem”<sup>125</sup> ou *ubi emolumentum ibi onus*, na famosa parêmia latina. Esse vetor sustentará que na hipótese da falta de um fundamento de imputação de certo dano à conduta de um sujeito, o risco deve ser suportado pela parte que auferir benefício em determinada relação jurídica. Essa ideia visa readequar a repartição justa dos riscos de forma proporcional, ou seja, atribui-se um ônus àquele que é beneficiado na relação.

A realidade acima vem em conjunto com a ideia de ilicitude imperfeita estampada por António Menezes Cordeiro:

A ilicitude imperfeita recorda que, no fundo, o Direito pretende que não haja danos: nenhuns. Assim, embora em certos casos não seja possível imputá-los a título de delito, a imputação objectiva é um poderoso incentivo para que sejam tomadas medidas preventivas atempadas. Vale o exemplo dos acidentes

---

prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 2. Incidem os enunciados das Súmulas n. 211 do STJ, e 282 e 356, ambas do STF, quando a matéria suscitada no recurso especial não foi objeto de pronunciamento pelo Tribunal de origem. Ausência de prequestionamento. Precedentes. 3. Não se conhece de recurso especial interposto pela divergência quando esta não esteja comprovada nos moldes dos arts. 541, parágrafo único, do CPC/73, e 255, § 1º e 2º, do RISTJ. 4. Nos termos dos arts. 39 e 40, ambos da Lei n. 6.024/74, a responsabilidade dos administradores e ex-administradores pelos prejuízos causados à instituição financeira é subjetiva, baseada, portanto, na culpa, seja ela real ou presumida. Precedentes. 5. Caso concreto em que apesar de ter sido reconhecida indevidamente a responsabilidade objetiva pelas instâncias de origem, se conclui, pela leitura da sentença, que os ex-administradores DOMINGOS e JOÃO concorreram para a decretação da liquidação extrajudicial e posterior falência da sociedade Andorfato Assessoria Financeira Ltda. Culpabilidades deles comprovada e reconhecida. 6. Para modificar o entendimento do Tribunal de origem sobre a tempestividade da propositura da ação principal, a caracterização da litigância de má-fé, e o preenchimento dos requisitos autorizadores da desconsideração da personalidade jurídica seria necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável nesta instância recursal em razão da incidência da Súmula n. 7 desta Corte. Precedentes. 7. Como a matéria atinente ao cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, sem a possibilidade de realização da prova pericial que demonstraria a divergência de valores constantes do levantamento efetuado pelo Banco Central, não foi objeto das razões da apelação interposta, somente sendo levantada no presente recurso especial, não pode ser ela analisada ante a inequívoca inovação recursal. Precedentes. 8. Recursos especiais de JANE e de VILLARANDORFATO e LAGO não conhecidos. Recurso especial de DOMINGOS, JOÃO e CLARICE, conhecido em parte e nela não provido. BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1619116-SP (2016/0205589-9). Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 01-09-2020. No mesmo sentido: DOTTA, Eduardo Montenegro. **Responsabilidade civil dos administradores e gestores de fundos de investimento**. São Paulo: Almedina, 2018.

<sup>124</sup> CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil português** – direito das obrigações, v. 2. t. 3. Gestão de negócios, enriquecimento sem causa, reponsabilidade civil. Coimbra: Almedina, 2010, p. 594.

<sup>125</sup> CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil português** – direito das obrigações, v. 2. t. 3. Gestão de negócios, enriquecimento sem causa, reponsabilidade civil. Coimbra: Almedina, 2010, p. 594.

de trabalho: tendo de responder por eles, a entidade empregadora terá um interesse, mesmo de mercado, a dotar-se de medidas de segurança e de fazer respeitar, na empresa, código de actuação não perigosa<sup>126</sup>.

O direito anseia pelo impossível: o fim dos danos (e das indenizações, por consequência lógica). Na busca por essa finalidade, se satisfaz com a imputação de responsabilidade<sup>127</sup> a certas pessoas, a depender das escolhas do ordenamento jurídico de determinado país. No âmbito da relação entre o síndico profissional e o condomínio edilício, a atribuição da responsabilidade civil objetiva fortalece esse desiderato, visto imbuir nos síndicos profissionais, pessoas jurídicas ou não, uma maior cautela na sua atuação, sobretudo tendo em vista que o síndico profissional geralmente atua em mais de um condomínio. Seu potencial de causar danos é grande demais para escapar dessa imputação fincada na busca pelo fim dos danos.

Ressalta esse ponto a natural impossibilidade da responsabilidade civil em plenamente indenizar o lesado, visto nunca recompor-se ao estado anterior, como afirma Nelson Rosenvald:

nenhum ressarcimento, por mais que se assume compensativo, poderá eliminar a perda produzida pelo ilícito. A responsabilidade não é capaz, em passe de mágica, de produzir o retorno a um passado ideal e repor ao lesado a situação anterior ao ilícito. A série de eventos desencadeada pelo comportamento ilícito é irreversível e o ressarcimento, quando muito, realizará uma alocação subjetiva de uma parte da riqueza monetária que transitará do ofensor ao ofendido. Nesse sentido, o ressarcimento opera uma parcial compensação de caráter intersubjetivo<sup>128</sup>.

A indenização plena é um pressuposto apenas ideal, já que nunca alcançável, tornando o direito, especialmente os mecanismos de atribuição de responsabilidade, formas de repartição dos ônus (danos) causados à determinada pessoa. Conforme esclarece Agostinho Alvim, “a culpa é ou não elemento do dano indenizável conforme o fundamento que se dê à responsabilidade”<sup>129</sup>. No caso do síndico, há distinção entre fundamentos por conta da diferença envolvendo a relação jurídica entre o síndico remunerado (profissional) e o síndico voluntário com o condomínio edilício.

Ambos exercem a mesma atividade, mas com contornos jurídicos distintos no tocante à responsabilidade civil. O síndico voluntário, pela gratuidade dos seus serviços, se vê face à

<sup>126</sup> CORDEIRO, Antônio Menezes. **Tratado de direito civil português** – direito das obrigações, v. 2. t. 3. Gestão de negócios, enriquecimento sem causa, reponsabilidade civil. Coimbra: Almedina, 2010, p. 595.

<sup>127</sup> Sobre o tema, a complexa análise semântica de Michel Villey: VILLEY, Michel. Esboço histórico sobre o termo responsável. **Revista Direito FGV (RDGV)**, Rio de Janeiro: FGV, maio 2005, p. 135-148.

<sup>128</sup> ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Novo tratado de responsabilidade civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>129</sup> ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 241.

responsabilidade fundamentada na culpa; o síndico profissional, pela remuneração dos serviços, e justa expectativa criada diante da cláusula geral de responsabilidade objetiva do Código Civil, responde civilmente, sem necessidade de prova acerca da sua negligência, imprudência ou imperícia. Agostinho Alvim distingue os critérios utilizados: "A classificação mais simples é esta: a responsabilidade civil fundamenta-se na culpa quando esta lhe é elemento indispensável; e prescinde dela quando se satisfaz apenas com o dano e o nexo de causalidade"<sup>130</sup>.

Assim, mesmo na ausência de culpa, é imprescindível provar o dano e o nexo causal na atividade do síndico, já que não se trata de responsabilização pela teoria do risco integral.

Em regra, o fundamento da responsabilidade civil objetiva do síndico profissional, não do condomínio, está vinculado à natureza da prestação jurídica do serviço, o qual pode ligar-se às normas do CDC.

#### **4.4 Do deslocamento da responsabilidade civil em função do síndico ser profissional ou voluntário**

Conforme explanado, a responsabilidade civil do síndico é distinta da responsabilidade do condomínio, embora em algumas situações possa haver responsabilidade de ambos. Contudo, a doutrina ainda não firmou entendimento quanto à distinção entre as responsabilidades de cada parte porque, muitas vezes, existe uma simbiose entre essas figuras. Todavia, não há dúvidas de que essas responsabilidades são distintas, e mesmo que o condomínio seja representado ativa e passivamente pelo síndico, este pode exercer atos em nome próprio descolados do condomínio. Nesta seção, o objetivo é esmiuçar essas sutis diferenças, primeiro para distingui-las e, depois, para realizar-se o devido enquadramento das responsabilidades subjetiva e objetiva.

Inicialmente, analisa-se a situação sempre sob duas óticas, separando a responsabilidade do condomínio – que está atrelada à atuação do síndico (preposto, mandatário) – da responsabilidade pessoal do síndico, conforme tratada anteriormente. Considera-se, ainda, que a responsabilidade do condomínio vai subsistir, geralmente, com base na responsabilidade civil subjetiva, salvo se presentes elementos que justifiquem considerar a aplicação da teoria do risco. Assim, com base na premissa da responsabilidade civil subjetiva do condomínio, o lesado deverá provar a culpa do condomínio na causa de determinado prejuízo. Como exemplo, é dever do síndico realizar a manutenção preventiva dos portões para evitar a queda e consequente danos a terceiros. A falta dessa manutenção coloca em primeiro lugar o condomínio e não o

---

<sup>130</sup> ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 243.

síndico pessoalmente como responsável, porém, a conduta omissa deste último de não ter realizado adequadamente o seu mister pode imputar a este uma responsabilidade pessoal pelos seus atos de gestão.

Estaremos diante de uma responsabilidade pessoal do síndico somente em caso de abuso no exercício da função, ou no cometimento de um ato ilícito. Nesse caso, sendo o síndico voluntário, o coeficiente de ação esperada seria menor do que na hipótese de um síndico profissional, mas não seria isoladamente suficiente para deslocar a responsabilidade do condomínio de subjetiva para objetiva perante terceiros. Porém, pelo fato de se tratar de uma atividade de risco, à luz da cláusula geral prevista no parágrafo único do art. 927 do CC/2002, a interpretação dos tribunais pode tomar outros contornos.

No tocante às responsabilidades do condomínio edilício e a pessoal do síndico, estaremos diante de questões ligadas, mas distintas: a responsabilidade do condomínio representada pelo seu síndico voluntário ou profissional, e a responsabilidade pessoal do síndico, que se desloca da responsabilidade do condomínio, e irá aparecer em questões pontuais – a primeira está atrelada ao dever de guarda do síndico como representante legal do condomínio. Assim, em regra, o condomínio responde subjetivamente. Já a segunda irá aparecer, geralmente, quando o síndico agir com abuso no exercício regular do direito ou se cometer um ato ilícito, por exemplo, no caso de não realizar a troca do portão (já aprovado em assembleia) e isso gerar danos a terceiros.

Dessa forma, no segundo caso (responsabilidade pessoal do síndico), se o dano causado for em desfavor do condomínio ou a terceiros, existirá uma distinção quanto à responsabilidade civil:

- a) Se o síndico for voluntário, a sua responsabilidade civil será subjetiva no caso de ilicitude; se for caso de abuso do direito, será sempre objetiva, conforme explicam Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery: “Sendo assim, não há que se cogitar o elemento culpa na sua configuração bastando que a conduta exceda os parâmetros que constam no art. 187 do CC”<sup>131</sup>.
- b) Porém, se o síndico for profissional com empresa constituída, a responsabilidade civil por ato ilícito ou em abuso do direito, no que se refere aos prejuízos causados ao condomínio ou a terceiros, será objetiva.

---

<sup>131</sup> NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Anotado**. 2. ed. São Paulo: RT, 2003, p. 255 *apud* TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil**. 10. ed. São Paulo: Gen/Método, 2020, p. 442.

Ao analisar o caso concreto julgado pelo TJSP envolvendo a queda do portão de um condomínio em um transeunte que estava na calçada, o desembargador Eduardo Sá Pinto Sandeville entendeu que se tratava de responsabilidade civil objetiva do condomínio, com base na teoria do risco:

Positivada no artigo 927, parágrafo único, do Código Civil, a responsabilidade do condomínio é objetiva, sendo seu dever, em razão da atividade que desempenha, certificar-se da qualidade dos materiais e serviços dispostos em suas dependências, a fim de manter a incolumidade física daqueles que pelo local transitam, de acordo com a teoria do risco<sup>132</sup>. Sobre ela, ensina Carlos Roberto Gonçalves: "Para esta teoria, toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros. E deve ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa. A responsabilidade civil desloca-se da noção de culpa para a ideia de risco, ora encarada como 'risco-proveito', que se funda no princípio segundo o qual é reparável o dano causado a outrem em consequência de uma atividade realizada em benefício do responsável (*ubi emolumentum, ibi onus*); ora mais genericamente como 'risco criado', a que se subordina todo aquele que, sem indagação de culpa, expuser alguém a suportá-lo. Responsabilidade civil. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 23".

Nesse diapasão, no julgado do TJSP, o desembargador entendeu não pairar a teoria subjetiva no caso da queda do portão do condomínio, mas a responsabilidade objetiva do condomínio com base na teoria do risco criado.

Retornando ao exposto, em alinhamento à tese da responsabilidade civil subjetiva do condomínio como regra, analisa-se o julgamento no TJDF<sup>133</sup> em que o desembargador Carlos

<sup>132</sup> Responsabilidade civil – Queda de portão – Autora que sofreu lesão na cabeça que ocasionou grande corte e sutura com vários pontos – Responsabilidade objetiva do condomínio – Teoria do risco – Artigos 927 e 938 do Código Civil – Nexo causal incontroverso – Dano material evidente – Indenização que não comporta redução – Honorários sucumbenciais reduzidos – Recurso parcialmente provido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. APL: 10694334620158260100 SP, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 09-12-2016, Public. 09-12-2016.

<sup>133</sup> CIVIL. DANOS MATERIAIS DECORRENTES DA ALEGADA QUEDA DE PORTÃO ELETRÔNICO (MOVIMENTO VERTICAL SOBRE O VEÍCULO). CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. EVIDÊNCIAS INSUFICIENTES A AMPARAR A DINÂMICA APRESENTADA PELA PARTE AUTORA (CPC, Art. 373, I). CULPA NÃO SATISFATORIAMENTE DEMONSTRADA (CC, Art. 186). DEVER INDENIZATÓRIO NÃO CONFIGURADO. RECURSO PROVIDO. I. A parte autora aduz na exordial que ao entrar na garagem residencial, teria sido surpreendida pela queda do portão eletrônico em cima do seu veículo. A parte ré, por seu turno, afirma que o portão da garagem operava normalmente (colacionou comunicado acerca da vistoria técnica realizada no dia do evento danoso ID. 5115299), e que a requerente aproveitou a passagem de outro veículo para entrar logo em seguida, sem aguardar o tempo previsto para fechamento e abertura do portão. Assevera, ainda, por meio de laudo técnico, que o sensor fica do lado de dentro do condomínio, razão pela qual não teria sido acionado para evitar o choque, situação que não ocorre com os veículos que saem da garagem. II. Nesse contexto, à míngua de efetiva comprovação de falha no portão eletrônico (queda ou fechamento antes do previsto), não merece prosperar a tese de culpa exclusiva da recorrente/ré, notadamente porque a narrativa dos fatos e as provas carreadas (relatório de vistoria técnica ID. 5115299; laudo técnico ID. 5115300) sugerem que a parte autora, ao ingressar na garagem, não agiu com a devida cautela, a ponto de evitar o choque contra o portão eletrônico (CPC, Art. 373, I). III. Com efeito, embora possam estar presentes o resultado e o nexo causal, não desponta satisfatoriamente provada a culpa determinante a ser atribuída à recorrente/ré (CC, Art. 186). Desse modo, imperioso decidir-se pela improcedência do pedido autoral. IV.

Alberto Martins Filho não acolheu o pedido da exordial e, na decisão, mencionou que embora pudessem estar presentes o resultado e o nexos de causalidade, não ficou provada a culpa a ser atribuída ao condomínio. Ou seja, considerou responsabilidade civil subjetiva, e não teoria do risco criado:

Nesse contexto, à míngua de efetiva comprovação de falha no portão eletrônico (“queda” ou fechamento antes do previsto), não merece prosperar a tese de culpa exclusiva da recorrente/ré, notadamente porque a narrativa dos fatos e as provas carreadas [...] sugerem que a parte autora, ao ingressar na garagem, não agiu com a devida cautela, a ponto de evitar o choque contra o portão eletrônico [...].

Diante disso, quanto ao exercício da atividade de síndico, no que se refere à responsabilidade do condomínio, em regra subjetiva, seja esta exercida pelo síndico profissional ou voluntário, se os Tribunais entenderem que no caso concreto estão presentes os elementos essenciais do risco da atividade, poderá ser aplicado o deslocamento da responsabilidade subjetiva para a responsabilidade objetiva com base no risco da atividade exercida pelo condomínio, ressalta-se, independente do síndico ser profissional ou voluntário.

O fato de o condomínio ter um síndico profissional, por si só, é elemento insuficiente para se deslocar a responsabilidade civil do “condomínio” de subjetiva para objetiva, diferente da responsabilidade pessoal do síndico. Esta sim se desloca, a depender da condição do síndico:

- a) se a atividade exercida pelo síndico for profissional e através de empresa (art. 14 do CDC), é o caso de deslocamento da responsabilidade civil do síndico, de subjetiva para objetiva em função da relação de consumo do profissional com o condomínio;
- b) se o síndico profissional for autônomo, a responsabilidade civil deste seria subjetiva por força de lei (art. 14, § 4º, do CDC);
- c) no caso de o síndico ser voluntário, sua responsabilidade inicialmente seria subjetiva, salvo se houver abuso do exercício regular do direito (art. 187 do CC/2002), quando, então, seria aplicada a responsabilidade sem culpa;
- d) a responsabilidade do condomínio é geralmente subjetiva, salvo se considerada atividade de risco do Condomínio (art. 927, parágrafo único, do CC/2002), caso em que a responsabilidade pode se deslocar de subjetiva para objetiva com base na teoria do risco, independentemente de o síndico ser profissional ou voluntário.

Assim, no caso hipotético de um condômino escorregar em área comum por falta de diligência (art. 1.348, V, do CC/2002) por parte do síndico em razão de um piso inadequado, poderá ser considerada a existência de risco na atividade do condomínio. Todavia, passa a existir a responsabilidade pessoal do síndico, e não mais apenas atuação do condomínio representado pelo seu síndico, nas situações em que o síndico não realizar a manutenção preventiva do prédio, deixando de adequar o piso às normas vigentes, e se, em decorrência disso, houver prejuízo para terceiros.

Considerando o exposto, tendo em vista a atuação do síndico profissional, mesmo sendo distinta a responsabilidade do síndico perante o condomínio, e da responsabilidade do condomínio para com os condôminos, diz-se que a omissão pessoal do síndico profissional no exercício das suas funções poderia interferir no conceito de responsabilização do próprio condomínio, mesmo quando se está, inicialmente, diante de uma responsabilidade civil subjetiva, seja com base na teoria do risco ou em função de ato temerário do gestor profissional. Isto ocorre diante da dificuldade de distinção prática, legal e doutrinária de segregação da responsabilidade civil do condomínio, por conta da atuação do síndico, da responsabilidade pessoal do síndico em função da sua atividade no condomínio.

#### **4.5 Responsabilidade civil do síndico na França**

Antes de se aprofundar as nuances da responsabilidade civil do síndico, relevante trazer alguns detalhes do direito estrangeiro relativo ao tema. As questões condominiais na França, por exemplo, são tratadas pela Lei n. 65-557/1965, pelos Decretos n. 67-223/1967 e n. 2020-834/2020, e pelos arts. 1.991 e seguintes do Código Napoleão.

Todos os diplomas abordam questões atinentes ao funcionamento e ao regramento dentro dos condomínios, além das responsabilidades do administrador e do mandatário. A sistemática francesa traz a figura do sindicato dos coproprietários (*syndicat des copropriétaires*), que é representado pelo síndico profissional ou voluntário (*syndi*), somado ao conselho sindical (*conseil syndical*).

Segundo a Lei Francesa, compete ao administrador garantir que toda a copropriedade esteja em conformidade às disposições expressas no estatuto dos proprietários do edifício, o que equivaleria à Convenção no Brasil, além de fazer cumprir as decisões tomadas em assembleia.

Seu dever primário é respeitar os prazos para a implementação das deliberações; além disso, incorre em responsabilidade se não respeitar as decisões tomadas em assembleia e se

deixar de realizar obras e reparos necessários, respondendo por negligência por não ter realizado o que se propôs<sup>134</sup>.

A Seção IV da Lei n. 65-557/1965 traz, nos arts. 17 a 29, as normas gerais sobre o administrador, que dentre suas funções está contratar um seguro de responsabilidade civil quanto aos riscos do exercício de suas funções, fato em consonância com a modernização dos seguros nas mais diversas atividades.

O síndico tem obrigações legais descritas em lei e no contrato perante o sindicato dos coproprietários e está atrelado, por força legal, ao cumprimento das determinações assembleares, sob pena de incorrer no crime de responsabilidade.

Neste sentido, manifestou-se o Tribunal de Cassação (Cass, civ 3º, 10 de janeiro de 2012, n. 10-26207), em decisão sobre o tema, na situação em que os proprietários em um condomínio em Marselha ingressaram com ação contra o síndico e contra o sindicato dos coproprietários, para anular assembleias gerais de coproprietários e pleitear o ressarcimento por danos diretos ou indiretos causados em razão de responsabilidade por culpa.

O acórdão condenatório menciona a necessidade de pagamento de danos direcionados contra o síndico, que tinha feito uma aplicação arriscada das disposições legais relativas aos condomínios, abstando-se de convocar uma assembleia anual para tomar decisão e encaminhar medidas em relação ao vazamento que inundou uma unidade. Sua omissão incidiu na falta de reparo de tubulação, causando inundações e odores, além de colocar em risco a segurança das pessoas.

Assim, o administrador que por meio de mandato tem o poder/dever de administrar e de manter o condomínio conforme preceitua a lei especial, é passível de responsabilização por falhas cometidas no cumprimento de sua gestão. Além dos preceitos em lei especial, com base nos arts. 1.991 e 1.992 do Código Civil Francês, respectivamente, o mandatário tem a obrigação de cumprir o mandato enquanto dele estiver encarregado, logo, é responsável por quaisquer danos que possam resultar de seu não desempenho. Seu dever é de responder não só por eventuais fraudes, mas também, pelas falhas cometidas durante sua gestão. Todavia, a responsabilidade por culpa deve ser aplicada de forma menos rigorosa quando o mandato é realizado de forma gratuita, não remunerada:

Art. 1.991. Lei de Criação 1804-03-10, promulgada em 20 de março de 1804:  
O mandatário é obrigado a cumprir o mandato enquanto ele permanecer

---

<sup>134</sup> DARMIGNY, Pauline. **La responsabilité du syndic de copropriété**. Village de la justice. La communauté des métiers du droit. Disponível em: [www.village-justice.com/articles/responsabilite-syndic-copropriete,31338.html](http://www.village-justice.com/articles/responsabilite-syndic-copropriete,31338.html). Acesso em: 09 maio 2022.

encarregado dele, e é responsável por quaisquer danos que possam resultar de seu não desempenho. Ele também é obrigado a completar a coisa iniciada com a morte do diretor, se houver perigo de inadimplência<sup>135</sup>.

Art. 1.992. Lei de Criação 1804-03-10 promulgada em 20 de março de 1804. O agente é responsável não só por fraude, mas também pelas falhas que comete em sua gestão. No entanto, a responsabilidade por culpa é aplicada de forma menos rigorosa àqueles cujo mandato é gratuito do que àqueles que recebem um salário<sup>136</sup>.

A missão do administrador deverá ser definida no contrato que integra o anexo I da Lei n. 67-223/1967, o qual será submetido à votação e aprovação do Sindicato dos coproprietários. O síndico irá representar o sindicato dos coproprietários e deverá seguir o que por eles for determinado durante a assembleia. Dessa forma, está atrelado aos poderes definidos em lei e no contrato assinado perante a assembleia, não podendo agir fora destes limites, sob pena de incorrer em responsabilidade civil contratual ou extracontratual.

Assim, se houver dano, sua responsabilidade será avaliada conforme suas obrigações e poderes, podendo ser contratual perante o *Syndicat des copropriétaires* (responsabilidade contratual) – por exemplo, no caso do vazamento, em função de negligência da gestão da área comum que causou danos à unidade privada – e civilmente (delitual), perante um coproprietário ou terceiro, se lhe causar danos no exercício de suas atribuições.

Isso significa que o síndico incorre em responsabilidade de duas formas: contratualmente, perante o *Syndicat des copropriétaires*, e civilmente, perante um coproprietário ou um terceiro que sofre danos devido a uma falha do síndico. Tome-se como exemplo o caso da falha de uma porta ou de um portão de garagem que leve a furto de um objeto ou carro de terceiros, visitante estranho ao condomínio, em função da falta de reparo. Com base na responsabilidade civil prevista no art. 1.240 do Código Civil Francês, desde que provada culpa sem a qual o fato danoso não teria ocorrido, o administrador responderá civilmente pela sua omissão.

Assim preceituam os arts. 1.240 e 1.241 do diploma francês ao tratar da responsabilidade civil extracontratual:

<sup>135</sup> FRANÇA. Código Civil. No original: *Article 1991. "Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution. Il est tenu de même d'achever la chose commencée au décès du mandant, s'il y a péril en la demeure"*.

<sup>136</sup> FRANÇA. Código Civil. No original: *"Article 1992 Création Loi 1804-03-10 promulguée le 20 mars 1804 Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire"*.

Art. 1.240. Qualquer ato de homem, que cause danos a outra pessoa, obriga a pessoa por cuja culpa ele chegou a fazer reparação por isso<sup>137</sup>.

Art. 1.241. Todos são responsáveis pelo dano que ele causou não só pelo seu ato, mas também por sua negligência ou imprudência<sup>138</sup>.

Desta forma, verifica-se que a reponsabilidade perante este terceiro não é direta em função do contrato entre as partes, mas extracontratual, o que seria no direito brasileiro comparada à responsabilidade civil subjetiva.

#### 4.6 Responsabilidade civil do síndico na Itália

A matéria condomínio em edifício é tratada, em regra, pelo Código Civil italiano nos arts. 1.117 a 1.139 (no que diz respeito à norma de ordem pública), além dos regulamentos aprovados em assembleias nos quais são estabelecidas as regras de convívio. Nada obstante essa disciplina geral, as *Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie* possuem regras específicas sobre o síndico (*amministratore di condominio*) bastante relevantes para se compreender melhor a distinção entre os modelos italiano e brasileiro de responsabilidade civil.

No artigo 71-bis das disposições para implementação do Código Civil italiano consta a regra matriz de quem pode exercer a função de síndico na Itália, e a série de requisitos que lhe são exigidos:

Podem exercer a função de administrador de condomínio os:

- a) Que gozem de direitos civis;
- b) Que não tenham sido condenados por crimes contra a administração pública, a administração da justiça, a fé pública, o patrimônio ou qualquer outro crime não culpável de que a lei imponha pena de prisão não inferior a dois anos e, no máximo, de cinco anos;
- c) Que não tenham sido submetidos a medidas preventivas que se tornaram definitivas, salvo se houver a reabilitação;
- d) Que não estejam interditados ou inválidos;
- e) Cujo nome não conste no protesto de títulos;
- f) Que tenham obtido o diploma do ensino secundário;
- g) Que tenham frequentado curso de formação inicial e que realizem formação periódica em administração condominial.

Os requisitos referidos nas alíneas f) e g) do primeiro parágrafo não são necessários se o administrador for nomeado entre os condôminos do edifício. As empresas referidas no título V do livro V do Código também podem exercer a função de administrador de condomínio. Nesse caso, os requisitos devem ser detidos pelos sócios ilimitadamente responsáveis, pelos administradores e empregados encarregados de exercerem as funções de

<sup>137</sup> FRANÇA. Código Civil. No original: “Art. 1.240. *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer*”.

<sup>138</sup> FRANÇA. Código Civil. No original: “*Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence*”.

administrador dos condomínios pelos quais a empresa presta serviços. A perda dos requisitos referidos nas alíneas a), b), c) e e) do primeiro parágrafo implica cessação do cargo. Neste caso, cada condômino pode convocar a assembleia sem formalidades para a nomeação do novo administrador. Aqueles que tenham exercido atividade de administração condominial há pelo menos um ano, nos três anos anteriores à data de entrada em vigor desta disposição, podem exercer a atividade de administrador mesmo na ausência dos requisitos referidos nas alíneas f) e g) do primeiro parágrafo. A obrigação de treinamento periódico permanece, entretanto, obrigatória (tradução livre)<sup>139</sup>.

Em um primeiro impacto na leitura do artigo mencionado, observa-se que o direito italiano condiciona e conforma o síndico a uma série de exigências inexistentes no ordenamento jurídico brasileiro. Na Itália, há uma sensível preocupação com a capacitação do síndico. O legislador italiano parece ter captado o fenômeno de que a administração condominial não pode ser relegada a qualquer pessoa, especialmente diante da magnitude dos interesses envolvidos e da complexa redoma jurídica que cerca as atividades de administração do condomínio. Exige-se na Itália que o síndico possua uma idoneidade básica (ausência de condenação em certos crimes e inexistência de protestos), capacidade civil plena e capacidade intelectual diferenciada (segundo grau completo e formação em cursos profissionais da área).

Essa capacidade intelectual diferenciada pode ser reconhecida como um requisito profissional<sup>140</sup>, excluída apenas no caso de o síndico ser condômino ou diante da disposição transitória pactuada pela norma. A regra aclamada por parte da doutrina italiana<sup>141</sup> é a profissionalidade, a exceção, a voluntariedade.

---

<sup>139</sup> No original: "*Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica".*

<sup>140</sup> GIULIANI, Francesca; MUSCATIELLO, Marisabel. **La responsabilità dell'amministratore di condomínio, i nuovi profili di responsabilità dell'amministratore condominiale dopo le riforme in materia di privacy (GDPR), unioni civili e famiglie di fatto**. Roma: Dike Giuridica Editrice, 2019, p. 7.

<sup>141</sup> DRUETTO, Silvio; LONGHIN, Roberto; MORELLO, Enrico. **L'amministratore di condomínio, responsabilità amministrativa, civile e penale**. Torino: G. Giappichelli, 2018, p. 47.

Não satisfeito com a vagueza da exigência da feitura de um curso profissional na área, o Ministério da Justiça da Itália regulamentou o curso, firmando suas disciplinas básicas e a carga horária no Decreto Ministerial n. 140/2014. Entre outras regras mínimas, no art. 5<sup>o</sup><sup>142</sup> do Ddecreto, foram fixadas as seguintes disposições:

Desenvolvimento e conteúdo do curso de formação e aperfeiçoamento:

1. O curso de formação inicial decorre de acordo com um programa educativo elaborado pelo orientador científico com base no disposto no n. 3 deste artigo. O curso de formação inicial tem uma duração mínima de 72 horas e divide-se, até um terço da sua duração real, por módulos que incluem exercícios práticos.
2. As obrigações de reciclagem são realizadas anualmente. O curso de atualização tem duração mínima de 15 horas e incide sobre elementos relativos à administração condominial, em relação à evolução da legislação, jurisprudência e resolução de casos teóricos e práticos.
3. Os cursos de formação e reciclagem contêm módulos didáticos relativos às matérias de interesse do administrador, tais como: a) a administração condominial, com particular atenção às funções e poderes do administrador; b) a segurança dos edifícios, nomeadamente no que diz respeito aos requisitos estáticos e de redução de consumo de energia elétrica, sistemas de aquecimento e ar condicionado, sistemas hidráulicos e elétricos e elevadores, verificação da manutenção das partes comuns dos edifícios e prevenção de incêndios; c) problemas em termos de espaços comuns, regulamentos condominiais, distribuição de custos em relação às unidades; d) direitos reais, nomeadamente no que respeita ao condomínio; e) a legislação urbanística, nomeadamente no que respeita ao regulamento de construção, a legislação especial das áreas territoriais de interesse para o exercício da profissão e as disposições sobre barreiras arquitetónicas; f) os contratos, nomeadamente o contrato e o contrato de trabalho; g) técnicas de resolução de conflitos; h) o uso de ferramentas de TI; e) contabilidade.
4. O início de cada curso, as modalidades do seu desenvolvimento, os nomes dos formadores e responsáveis científicos serão comunicados ao Ministério da

---

<sup>142</sup> No original: "*Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento 1. Il corso di formazione iniziale si svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche. 2. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici. 3. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali: a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia; e) la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche; f) i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato; g) le tecniche di risoluzione dei conflitti; h) l'utilizzo degli strumenti informatici; i) la contabilità'. 4. L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica che verrà tempestivamente indicato sul sito del Ministero della giustizia. 5. Il corso di formazione e di aggiornamento può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico".*

Justiça até à data de início do curso, por correio, com aviso de recebimento, para o endereço de correio eletrônico que será prontamente indicado no *site* do Ministério da Justiça.

5. O curso de formação e reciclagem também pode ser efetuado por via eletrônica, exceto o exame final, que se realizará no local identificado pelo diretor científico do curso (tradução livre).

Conforme se vê da disciplina mínima firmada pelo Ministério da Justiça da Itália, a carga horária exigida para o curso de formação inicial não é elevada (apenas 72 horas); entretanto, o curso possui balizas gerais básicas de uma série de conteúdos essenciais na condução das atividades do síndico. Desde a administração do condomínio em um sentido estrito da palavra, contornos gerais de direito ao uso de ferramentas de tecnologia da informação e contabilidade, o administrador é submetido a uma vasta gama de conhecimentos que influenciam positivamente sua formação. Trata-se de uma norma que em vários aspectos poderia ser aproveitada no Brasil, visto possuir semelhante contexto legislativo e social entre os dois países.

Além disso, a concreta especialização do síndico corrobora o fato de que o exercício dessas atribuições não é matéria simples. A gama de conteúdos e de matérias estabelecidas como requisitos do curso comprova o sustentado nessa dissertação, qual seja, as atividades do síndico são extremamente complexas, e cada vez mais exigem da pessoa (natural ou jurídica) que as exercem. O antigo fato social de um síndico idoso, aposentado, e sem formação especializada conduzindo o condomínio não satisfaz essa gama de conhecimentos mínimos, conforme sintetizam Nicola Frivoli e Maurizio Tarantino: "O administrador deve ser uma pessoa altamente qualificada e manter uma organização adequada para cumprir suas responsabilidades"<sup>143</sup> (tradução livre).

Retornando à responsabilidade civil do síndico, no direito italiano, a responsabilidade do administrador ocorre em função do mandato que lhe é conferido pelo condomínio, mandato este que possui dentre as suas atribuições a obrigação de diligência a ser mantida no exercício de suas funções.

O cargo de administrador deve ser cumprido com a diligência de um bom pai de família<sup>144</sup>, conforme estabelece o art. 1.710 do Código Civil italiano. Para Rodolfo Cusano, a

<sup>143</sup> FRIVOLI, Nicola; TARANTINO, Maurizio. **La responsabilità dell'amministratore di condominio**. Milano: Giuffrè Francis Lefebvre, 2019, p. 53. No original: "*L'amministratore deve essere un soggetto altamente qualificato e dotato di idonea organizzazione per far fronte alle sua responsabilità*".

<sup>144</sup> No original: "*L'accertamento della responsabilità va valutata caso per caso, in particolare nell'applicazione da parte dell'amministratore della diligenza del buon padre di famiglia, infatti la colpa è esclusa quando si verifica il caso fortuito o di forza maggiore*". FRIVOLI, Nicola; TARANTINO, Maurizio. **La responsabilità dell'amministratore di condominio**. Milano: Giuffrè Francis Lefebvre, 2019, p. 53.

responsabilidade do administrador existe tanto quando ele exerce seus poderes de forma diligente, como quando ele absolutamente não os exerce<sup>145</sup>.

Por se tratar de uma responsabilidade contratual, o síndico será obrigado a pagar uma indenização pelos prejuízos causados ao condomínio decorrentes de seu comportamento (ação) ou omissão. Conforme previsto no art. 1.710 do Código Civil italiano, assim como no Código Civil francês, será avaliado com menos rigor se os serviços do síndico forem prestados gratuitamente.

Art. 1.710. Diligência do agente

O mandatário é obrigado a cumprir o mandato (2392-1, 2407-1) com a diligência de um bom pai de família (1176); mas se o mandato é livre, a responsabilidade por culpa é avaliada com menos rigor<sup>146</sup>.

O administrador tem representação voluntária do condomínio, na falta de órgão legal com representação orgânica. Suas atribuições são as de um agente comum, conferidas nos termos do art. 1.131 do Código Civil italiano, tanto pelo regulamento do condomínio, como pela assembleia geral. Portanto, ele é obrigado a cumprir as deliberações da assembleia geral com diligência. E é justamente em virtude desse dever que, às vezes, ele poderá julgar conveniente adiar a execução de um ato, no caso dele dever ser revogado ou modificado, conforme se observa do julgado proferido pela Corte de Cassação (Cass. 2668/1963).

Assim, a forma de o síndico se precaver e evitar causar danos é agir ao encontro das determinações da assembleia de condôminos, das disciplinas legais e do regulamento condominial<sup>147</sup>.

Cada condomínio tem o direito de intentar ações contra o administrador pelos danos causados quando o fundamento da responsabilidade se tratar de uma responsabilidade civil extracontratual (aquiliana). Restará ao condomínio edilício a legitimidade para ingressar com ações em face do síndico – administrador, quando o fundamento da responsabilidade civil for contratual. Em relação à responsabilidade civil do síndico na Itália, Rodolfo Cusano destaca:

caso o conselheiro execute uma deliberação ilegítima, sempre haverá em relação a ele uma responsabilidade concorrente com a de quem aprovou a própria deliberação. Coloca-se a questão de saber se o condomínio também é responsável por uma atividade desenvolvida fora das suas funções. Tendo em vista que o administrador não é um órgão do condomínio, mas sim um infrator,

<sup>145</sup> CUSANO, Rodolfo. **Il nuovo condominio**. XVI. Nápoles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020, p. 299.

<sup>146</sup> No original: "*Art. 1.710 Diligenza del mandatário. Il mandatário è tenuto a eseguire il mandato (2392-1, 2407-1) con la diligenza del buon padre di famiglia (1176); ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore*".

<sup>147</sup> FRIVOLI, Nicola; TARANTINO, Maurizio. **La responsabilità dell'amministratore di condominio**. Milano: Giuffrè Francis Lefebvre, 2019, p. 53.

deve-se presumir que, pelo que foi feito fora dos limites do poder de representação, apenas o administrador é responsável<sup>148</sup>.

Nesta esteira, a responsabilidade do síndico tem como primeiro limite a ação do administrador, que lhe é conferida através da cláusula mandato. Como o administrador atua em nome e em função do condomínio como seu agente, sem interferência nos direitos autônomos, configura um agente de representação (art. 1.131 do Código Civil italiano<sup>149</sup>).

A atuação do síndico nos limites trazidos pelo art. 1.130, ou através dos poderes conferidos a este pela regulamentação condominial, seria equivalente à convenção ou à assembleia no Brasil. Atribui-se ao síndico o poder de representação do condomínio para tomar as medidas judiciais contra condôminos ou em relação a terceiros.

De acordo com Rodolfo Cusano:

Esta representação, pela própria natureza jurídica do condomínio, não é tão genérica como a prevista para os dirigentes de sociedades comerciais, mas é limitada por lei. Na verdade, há também elementos de diversidade no que diz respeito à instituição clássica de mandato com representação<sup>150</sup>.

O administrador, nomeado em assembleia geral, representará os interesses coletivos de todos, mesmo que nem todos os condôminos o tenham nomeado, ficando atrelado, no exercício das suas funções, a representar a todos indistintamente<sup>151</sup>:

Segundo parte da doutrina, a relação de mandato condominial-administrador seria uma relação jurídica *sui generis* justamente porque decorre de ato coletivo e, uma vez aceita a designação, o administrador representaria todos os condôminos, incluindo aqueles que não votaram ou que votou contra sua nomeação. Além disso, o diretor tem funções, atribuições, responsabilidades e representação limitadas pelos artigos do CC que lhe dizem respeito (arts.

<sup>148</sup> CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020.

<sup>149</sup> ITÁLIA. Código Civil. "Art. 1.131. *Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni*".

<sup>150</sup> CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020.

<sup>151</sup> CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020, p. 302. No original: "*Tale rappresentanza, per la natura giuridica stessa del condominio, non è generica come quella prevista per gli am- ministratori delle società commerciali, ma è limitata dalla legge. Non mancano, invero, anche elementi di diversità rispetto all'istituto classico del mandato con rappresentanza. Infatti, l'amministratore viene nominato dall'assemblea con delibera, cioè con un atto collettivo ed anche se non tutti i con- dōmini lo hanno nominato, egli, nell'esercizio delle sue funzioni, è tenuto a rappresentarli tutti indistintamente*".

1.130, 1.131, 1.133 do CC). O legislador regulamentou a instituição com pontualidade e clareza. Com efeito, no exercício dos poderes administrativos previstos na lei e no regulamento do condomínio, o administrador pode intentar ações judiciais para o cumprimento de todas as regras (ver, por exemplo, os pontos 1) e 4) do art.1.130.º do CC) e para a cobrança das contribuições devidas aos participantes individuais (ver art. 63 do att). Esses aspectos prefigurariam uma relação de mandato diferente da ordinária, mas é verdade que as características particulares estão todas previstas nas disposições do Código Civil, incluindo os poderes a serem exercidos contra o mandante. Do exposto, é legítimo definir o administrador como um agente representativo que atua em nome e por conta dos representantes<sup>152</sup>.

Assim, aplica-se à relação entre síndico e condôminos, em função da gestão, o mandato de representação, com a consequente aplicabilidade nas relações entre o administrador e cada um deles, dos arts. 1.703-1.730 do Código Civil italiano, segundo os quais as medidas tomadas pelo síndico obrigam a todos os condôminos. Estes, no entanto, poderão interpor recursos para a assembleia de condôminos, não obstante a possibilidade de ingresso com medida judicial (art. 1.137 do Código Civil italiano).

O agente continua sendo responsável pelo cumprimento de um ato se o mandante não ratificá-lo mais tarde – no caso, a assembleia de condomínio, conforme exemplifica Rodolfo Cusano:

[...] o excesso pode ocorrer caso um administrador execute uma resolução invalidada. Em duas hipóteses pode ocorrer: a assembleia ratifica os atos praticados pelo administrador; neste caso, se a homologação não intervém e, portanto, o administrador é responsável pelos atos praticados<sup>153</sup>.

A discussão sobre a possibilidade de o síndico decidir além do disposto no art. 1.130 – rol ampliado pelo art. 1.133 do Código Civil italiano – divide a doutrina romana, conforme explica Rodolfo Cusano:

---

<sup>152</sup> CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020, p. 302. *"Secondo una parte della dottrina il rapporto di mandato amministratore-condominio sarebbe un rapporto giuridico sui generis proprio perché deriverebbe da un atto collettivo e, una volta accettato l'incarico, l'amministratore rappresenterebbe tutti i condòmini ivi compresi coloro che non hanno votato o che hanno votato contro la sua nomina. Inoltre, l'amministratore ha funzioni, poteri, responsabilità e rappresentanza limitata dagli articoli del codice civile che lo riguardano (articoli 1130, 1131, 1133 c.c.). Il legislatore ha regolato l'istituto con puntualità e chiarezza. La peculiarità del mandato sta, si pensi al solo aspetto particolare di tale rapporto che dell'amministratore consiste nell'attribuzione del potere al mandatario di agire anche contro i mandanti. Difatti, nell'esercizio delle potestà amministrative previste dalla legge e dal regolamento di condominio, l'amministratore può adire le vie legali per il rispetto di tutte le norme (vedi ad es. punto 1) e 4) dell'articolo 1130 c.c.) e per l'escussione dei contributi spettanti ai singoli partecipanti (vedi articolo 63 disp. att. c.c.). Questi aspetti prefigurerebbero un rapporto di mandato che si allontana da quello ordinario, ma è pur vero che le caratteristiche peculiari sono tutte previste dalle norme del codice civile ivi compresi i poteri da esercitare contro il mandante. Da quanto appena detto è lecito definire l'amministratore un mandatario con rappresentanza che agisce in nome e per conto dei rappresentati"*.

<sup>153</sup> CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020, p. 302.

Ora, se se defende a tese de que se acredita que o administrador tem ampla possibilidade de tomar medidas mesmo fora das previstas no art. 1.130, é lógico que sua responsabilidade se fortalece, pois na ausência do amparo regulatório, não existem certos elementos a serem utilizados para definir se esse ato específico deve ser considerado executado em execução do mandato ou não<sup>154</sup>.

Mesmo que a medida seja tomada fora dos limites trazidos pelo art. 1.133, obrigará a todos, que poderão recorrer à assembleia, sem prejuízo do recurso à autoridade judiciária nos casos e termos previstos no art. 1.137 do Código Civil italiano.

Situação diferente ocorre quando apurada falha do gestor. Neste caso, ele será responsável pelo dano causado ao representado, desde que consequência direta e imediata do seu incumprimento.

Porém, a responsabilidade caberá exclusivamente ao administrador, com exclusão da responsabilidade do condomínio, caso o síndico tenha agido totalmente fora das suas atribuições e, além disso, sem autorização da assembleia.

Para se falar em excesso de mandato, o agente deve ter agido visando um fim diferente e incompatível com aquele para o qual o mandato lhe fora conferido. Nesse caso, será possível ao condômino apelar diretamente à assembleia de condomínios, manifestando sua discordância motivada e solicitando resolução que discuta esta possibilidade, sem prejuízo ao direito do mesmo condomínio dissidente recorrer à autoridade judiciária, conforme previsto no art. 1.137 do Código Civil (30 dias a partir da emissão da provisão do administrador).

Em suma, a responsabilidade civil do síndico na legislação italiana tem como base a responsabilidade do mandatário e deve ser sopesada conforme o caso concreto.

---

<sup>154</sup> CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020, p. 303.

## 5 CASUÍSTICA NA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Estabelecidos os critérios básicos na responsabilidade civil do síndico, e após breve análise dos ordenamentos jurídicos francês e italiano nessa seara, destaca-se a casuística na sua implementação, sobretudo considerando que as situações eventualmente ensejadoras de danos na atuação ou omissão do síndico são bastante variadas.

Nesse diapasão, opta-se por artificialmente distinguir os casos de responsabilidade civil decorrente de deveres de administração do síndico da responsabilidade civil decorrente de deveres de custódia do síndico.

O primeiro deles aparenta ser uma tautologia, mas sua real acepção deriva da ideia de que o síndico, por decorrência legal e da assembleia, tem atuação vinculada a um administrador em sentido estrito, isto é, tem o dever de manifestar a vontade do condomínio edilício, não como representante, mas como o próprio condomínio, parafraseando Uinie Caminha<sup>155</sup>. Com base nessa visão organicista, o administrador (síndico) age pelo condomínio, ou seja, é um órgão atuante do condomínio.

Ao síndico cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do CC/2002), além de exercer um papel fundamental na sua gestão. É responsável por exercer funções executivas de administrador, respaldadas em autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe aprouver, buscando sempre o interesse coletivo, a guarda e a manutenção das áreas comuns (art. 1.348, II e V, do CC/2002).

Dessa forma, em tese, todos os seus atos decorrem da ideia genérica de administração; para este ponto, reduz-se os atos de administração, excluindo ordem doutrinária e artificial, apenas visando destacar alguns critérios e parâmetros quanto à responsabilidade civil do síndico. Segmenta-se, assim, dos atos de administração do síndico o seu dever de custódia do patrimônio do condomínio, que em sentido lato, não deixa de ser um ato de administração.

A escolha pela distinção se deve, sobretudo, ao pragmatismo de que os danos causados e imputáveis ao síndico nas situações em que há dever de custódia decorrem diretamente da sua omissão, enquanto os danos ensejados por ato de administração são fruto de ação nefasta do

---

<sup>155</sup> CAMINHA, Uinie. Responsabilidade de administradores em sociedades anônimas. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coord.). tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhoa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/217/edicao-1/responsabilidade-de-administradores-em-sociedades-anonimas>. Acesso em: 10 maio 2022.

síndico, que contraria a lei, assembleia, convenção de condomínio, regimento interno ou a própria natureza das coisas (por omissão ou ação).

Assim, essa segmentação, a despeito de artificial, teve como ponto de partida o caminho inverso: buscam-se os danos para, só depois, encontrar sua causa, e não o oposto.

A casuística não tem por fim segmentar caso a caso se se trata de uma responsabilidade subjetiva ou objetiva e qual o nexos de imputação a ser direcionado ao síndico, mas se debruçar sobre sua conduta esperada em determinadas circunstâncias práticas, que estão em consonância com o que naturalmente ocorre nos condomínios edilícios. Seu adequado enquadramento como responsabilidade civil subjetiva e objetiva deve, portanto, se ater às premissas já firmadas, mas vinculadas às condutas abaixo descritas para sua adequada leitura prática.

### 5.1 Responsabilidade por atos de administração

A vontade do sujeito, integrante de qualquer relação jurídica, é preponderante e essencial na elaboração de negócios jurídicos formadores de relações jurídicas obrigacionais. Sabe-se que a fonte originária da responsabilidade civil advém da conduta humana, ou seja, da violação de um dever jurídico originário de não causar prejuízo a outrem, acarretando, caso isso aconteça, o dever jurídico secundário, que é o de indenizar este prejuízo.

Aproveitada essa afirmação, observa-se que a clássica doutrina francesa, acompanhada pelo art. 1.382 do Código Napoleão, fixa, dentre os elementos tradicionais da responsabilidade civil, a conduta do agente (comissiva ou omissiva), a culpa em sentido amplo (englobando o dolo e a culpa *stricto sensu*), o nexos de causalidade e o dano causado<sup>156</sup>. Salientada a distinção entre responsabilidade civil subjetiva e objetiva nas figuras do síndico voluntário e profissional, verifica-se como elemento comum às duas espécies: a conduta do agente, o nexos de causalidade e o dano.

A conduta do síndico, portanto, é o elemento central na aferição dos atos de administração, visto estes causarem danos, em regra, por uma conduta equivocada do síndico. Assim, há um liame claro entre uma ação ou omissão do síndico e o dano sofrido pelo condomínio.

A responsabilidade civil do síndico pode, então, decorrer do excesso, da omissão ou da ilicitude frutos do exercício normal de suas funções. Em regra, a responsabilidade civil decorre de erros de gestão que, inicialmente, atingem a seara do condomínio, mas também podem

---

<sup>156</sup> JOSSERAND, Louis. **Evolução da responsabilidade civil**. v. LXXXVI. Trad. Raul Lima. Rio de Janeiro: Forense, 1941, p. 548-559.

envolver o síndico pessoalmente, nos casos em que resultar do abuso ao exercício do direito ou em decorrência de ato ilícito.

Nesse sentido, o desembargador Arnaldo Corrêa Silva, em apelação no TJDF, acerca da legitimidade do síndico em figurar no polo passivo da lide e os limites de suas responsabilidades como gestor, ressalta:

É importante distinguir a responsabilidade civil do condomínio, a ser suportada por todos os condôminos, que irão dividir os custos da indenização, e a responsabilidade civil do síndico, que decorre da violação de seus deveres legais ou convencionais, causando dano aos condôminos ou a terceiros. 7. O síndico também pode ser responsabilizado pessoalmente por suas irregularidades na administração do condomínio quando age com excesso no exercício da função, não observa a lei ou quando causa prejuízo direto a terceiros<sup>157</sup> (grifos nossos)<sup>158</sup>.

<sup>157</sup> No mesmo sentido: BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AC: 10150935320188260002 SP 1015093-53.2018.8.26.0002, Rel. Francisco Carlos Inouye Shintate, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30-05-2021.

<sup>158</sup> JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR ACOLHIDA. RESPONSABILIDADE CIVIL DE SÍNDICO. ATO QUE EXTRAPOLA AS ATIVIDADES HABITUAIS. CONDOMÍNIO. ISENTO. ATIVIDADES EXTRAORDINÁRIAS PRATICADAS POR SÍNDICO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Ação de indenização, na qual a primeira requerida interpôs recurso inominado contra a sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais para lhe condenar ao pagamento de R\$ 2.000,00 a título de danos morais e julgar improcedente os pedidos em relação aos demais réus. 2. A parte autora argumenta na inicial que efetuou um pedido de alimento por meio de *delivery* e que o entregador não conseguiu subir até seu apartamento por impedimento do porteiro de seu condomínio. Afirma que desceu até a portaria para buscar o alimento sem ofender ou ameaçar o porteiro que barrou a subida do alimento com o entregador. Afirma que teve as imagens de sua conduta vazadas em rede nacional e pugna pela indenização por danos morais. A sentença condenou apenas o condomínio réu. 3. Nas suas razões recursais, o condomínio atribui a responsabilidade dos fatos à síndica em exercício na época dos fatos e que não tem legitimidade passiva. Subsidiariamente, pugna pela redução do valor arbitrado. Contrarrazões apresentadas. 4. Compete ao síndico representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. 5. Na sentença, o juízo de origem discorre sobre as atitudes da síndica que culminaram na condenação por dano moral, no entanto, acaba por condenar o condomínio que esta representava à época dos fatos. Fundamentou que a conduta da síndica, em fazer uso de imagens internas do condomínio para entregar a terceiros, é conduta ilegítima, razão pela qual condenou o Condomínio. 6. É importante distinguir a responsabilidade civil do condomínio, a ser suportada por todos os condôminos, que irão dividir os custos da indenização, e a responsabilidade civil do síndico, que decorre da violação de seus deveres legais ou convencionais, causando dano aos condôminos ou a terceiros. 7. O síndico também pode ser responsabilizado pessoalmente por suas irregularidades na administração do condomínio quando age com excesso no exercício da função, não observa a lei ou quando causa prejuízo direto a terceiros. 8. Precedentes: INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONDOMÍNIO. COMENTÁRIOS FEITOS PELO SÍNDICO EM ASSEMBLÉIA GERAL CONSIDERADOS OFENSIVOS À HONRA DE CONDÔMINO INADIMPLENTE. RESPONSABILIDADE PESSOAL DO SÍNDICO E NÃO DO CONDOMÍNIO. A noção básica da responsabilidade civil, dentro da doutrina subjetiva, é o princípio segundo o qual cada um responde pela própria culpa. Em se tratando de condomínio residencial, o síndico que faz, em assembleia, comentários considerados ofensivos à honra de condômino inadimplente, é quem deve responder por sua conduta, e não o condomínio (Acórdão n.266522, 20000110148923APC, Rel. Roberval Casemiro Belinati, Revisor: Estevam Maia, 4ª Turma Cível, j. 08-11-2006, Public 22-03-2007, p. 97). 9. Precedente: DIREITO CIVIL – CONDOMÍNIO – SÍNDICO – IMPRUDÊNCIA E EXCESSO DE PODERES – ARTIGOS 186 E 187 DO CÓDIGO CIVIL – CONVENÇÃO CONDOMINIAL – INOBSERVÂNCIA – DEVER DE REPARAÇÃO – RECURSO PROVIDO. 1. O síndico responde pessoalmente pelos danos causados ao condomínio quando age com excesso de poderes e imprudência. 2. Se o condomínio é condenado judicialmente ao pagamento de indenização por danos morais ocasionados a um dos condôminos em decorrência de conduta excessiva e

Em destaque, um caso do TJPR<sup>159</sup> no qual, não obstante a discussão entre morador e síndico tenha se iniciado por questões inerentes ao condomínio, o fato de o síndico ter entrado em briga física extrapola o exercício da função, respondendo assim pelos danos causados de forma pessoal, sem qualquer responsabilidade da massa condominial, conforme destaca o julgador:

[...] o síndico representa o condomínio na prática dos atos necessários à defesa dos interesses comuns dos condôminos. A responsabilidade do condomínio, portanto, somente existe se o exercício de atos executivos ou deliberantes – *i.e.*, a atuação do mandatário legal dentro das balizas da lei e da convenção – causar prejuízo a alguém. 2. Se, porém, o dano advier de quizílias pessoais entre os envolvidos – cuja relação profissional seja suplantada pela mescla de ligações familiares e problemas próprios de vizinhança, – e for alheio às atribuições funcionais conferidas ao representante e à empregada da massa condominial, não há falar-se em responsabilização solidária do ente despersonalizado.

---

imprudente adotada pelo síndico, este deve ressarcir o prejuízo causado à coisa comum.3. Recurso CONHECIDO e PROVIDO. (Acórdão 817793, 20100110469913APC, Rel. Leila Arlanch, Revisor: Teófilo Caetano, 1ª Turma Cível, j. 3-9-2014, Public. 11-9-2014, p. 65). 10. Dito isto, pelo fato caracterizador do dano moral ter sido decorrente de ato exclusivo de ex-síndico, que extrapolou suas atividades cotidianas e, com conduta geradora de resultado através de nexo causal implica em dano a outrem, não há que falar em responsabilidade condominial perante o caso em tela. 11. O ato praticado pelo ex-síndico nada tem a ver com suas atividades habituais ou cotidianas (atividade não condominial), de modo que não há que imputar tal responsabilidade ao condomínio que o elegeu para praticar atividades condominiais. Por fim, o recorrido pode buscar seus direitos a quem de fato é legítimo para causa. 12. Recurso da parte ré conhecido e provido para acolher preliminar de ilegitimidade suscitada e reformar a sentença para extinguir o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, CPC, quanto a esta parte requerida. 13. Custas recolhidas. Sem honorários em razão do provimento recursal (BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. 07106868020208070020 DF 0710686-80.2020.8.07.0020, Rel. Arnaldo Corrêa Silva, j. 24-05-2021, Segunda Turma Recursal, DJ: 02-06-2021).

<sup>159</sup> Apelação Cível – Responsabilidade civil – Pleito de Suspensão da Exigibilidade dos Ônus Sucumbenciais, À Vista Do Deferimento Da Justiça Gratuita – Consequência Lógica Da Benesse, Prevista Em Lei – Ausência De Interesse Recursal – Não Conhecimento Tópico – Impugnação À Gratuidade Judiciária Concedida Aos Réus – Inexistência De Elementos Concretos A Afastar A Conclusão Pela Hipossuficiência Financeira – Benefício Mantido – Agressões Físicas Praticadas Por Síndico e funcionária de condomínio contra proprietária de unidade habitacional – alegadas ameaças proferidas por terceira moradora (cônjuge do síndico) contra a autora – Danos morais configurados – responsabilidade do condomínio – não cabimento – síndico que age em nome próprio, extrapolando os limites da representatividade e das atribuições previstas em lei e na convenção condominial – conquanto posta em prática no âmbito físico do condomínio, conduta de cunho eminentemente pessoal, a latere da função de síndico – funcionária que tampouco se achava a serviço do condomínio na altura das agressões – desavenças pessoais entre as partes – *quantum* reparatório adequado às balizas objetivas e subjetivas do processo – manutenção. Recurso conhecido em parte e desprovido. 1. A regência normativa que disciplina a matéria é expressa no sentido de que o síndico representa o condomínio na prática dos atos necessários à defesa dos interesses comuns dos condôminos. A responsabilidade do condomínio, portanto, somente existe se o exercício de atos executivos ou deliberantes – *i.e.*, a atuação do mandatário legal dentro das balizas da lei e da convenção – causar prejuízo a alguém. 2. Se, porém, o dano advier de quizílias pessoais entre envolvidos – cuja relação profissional seja suplantada pela mescla de ligações familiares e problemas próprios de vizinhança, – e for alheio às atribuições funcionais conferidas ao representante e à empregada da massa condominial, não há falar-se em responsabilização solidária do ente despersonalizado. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. 10ª Câmara Cível, 0048029-28.2017.8.16.0014, Londrina, Rel. Des. Domingos Ribeiro da Fonseca, j. 03-02-2020, Public. 06-02-2020.

Dos precedentes judiciais colacionados, observa-se importante distinção dogmática: a segmentação na atuação do síndico como órgão representante do condomínio e os atos particulares dessa pessoa (física ou jurídica). Só haverá propriamente responsabilidade civil do síndico em sentido estrito quando existirem danos decorrentes de atos ou omissões de uma pessoa na função do síndico. Ainda que possa haver responsabilidade civil, não é no estrito sentido do desenvolvimento desta pesquisa.

Destarte, apenas nos casos de responsabilidade civil em sentido estrito do síndico haverá dever do condomínio edilício de indenizar o lesado, visto o síndico agir como representante da massa condominial. Embora exista ato do síndico, não é como o de outro qualquer, mas é o ato de um representante condominial. Afinal, o síndico quando colide o seu carro em outro carro de um condômino não responde como síndico por este ato, mas pela natural normativa de um acidente de trânsito.

Essa diferença possui fundamentos claros quanto ao dever de indenizar. Quando o síndico age em nome do condomínio e causa danos a terceiros, estes ingressam com ação em face do condomínio edilício, não em face do síndico. Igualmente quando o síndico age nas suas funções e causa dano ao condomínio, o legitimado imediato é o próprio condomínio, não os condôminos, que são apenas prejudicados indiretamente. Importante destacar que essa inferência foi trabalhada por Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda ao estudar a representação:

Quando o órgão da pessoa jurídica pratica o ato, que há de entrar no mundo jurídico como ato da pessoa jurídica, não há representação, mas apresentação. O ato do órgão não entra, no mundo jurídico, como ato da pessoa, que é órgão, ou das pessoas que compõem o órgão. Entra no mundo jurídico como ato da pessoa jurídica, porque o ato do órgão é ato seu. Ainda há apresentação, e não representação, conforme já aprofundamos no Tomo I, se pessoa física ou órgão da pessoa física ou o órgão da pessoa jurídica pratica o ato, através de mensageiro ou de aparelho automático<sup>160</sup>.

Assim, adaptado às normas do condomínio edilício (que não tem personalidade jurídica), ao atuar, o síndico o faz como órgão deste, como representante do condomínio edilício para os atos os quais possui poderes para tal.

Retornando aos atos de administração em sentido estrito, avalia-se que a responsabilidade civil do síndico nos atos de administração tende a ocorrer quando ele agir com excesso ou desvio de poder e no descumprimento das normas técnicas de conduta em certas atribuições gerenciais.

---

<sup>160</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 4. ed. São Paulo: RT, 1983, p. 233.

### 5.1.1 Responsabilidade civil do síndico e as assembleias

A Assembleia é o órgão máximo de decisão dentro do condomínio. Suas decisões precisam respeitar as regras internas do condomínio, ou modificá-las quando necessário, e atrelam o síndico sob pena dele responder pelo seu não cumprimento.

No que tange à etimologia da palavra *assembleia*, De Plácido e Silva a indica com o significado de reunião. No entanto, não se pode dar essa denominação a qualquer natureza de reunião. É necessário que seus integrantes possuam igualdade ou semelhança de situação, estejam ligados pelo mesmo interesse ou por identidade de funções, e que tenham sido previamente convocados para deliberarem ou resolverem sobre determinadas questões segundo as regras ou formalidades estatuídas para esse fim. Assim, assembleias das sociedades anônimas, assembleias de credores, assembleias legislativas, dentre outras modalidades<sup>161</sup>.

A assembleia geral em condomínio é o único órgão competente para conhecer e exprimir a vontade coletiva, por isso, está no topo da hierarquia<sup>162</sup> dos órgãos do condomínio, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o conselho fiscal, os condôminos e demais ocupantes do edifício<sup>163</sup>.

Não só pela sua hierarquia inerente é atribuído ao síndico o respeito às decisões da assembleia. O CC/2002 estabeleceu expressamente no art. 1.348, IV<sup>164</sup>, uma espécie de tríade normativa básica na conduta do síndico, que se fixa no cumprimento da convenção, do regimento interno e das determinações da assembleia. Assim, não só pela sua característica de órgão máximo é que deve haver o cumprimento de suas disposições, mas pela própria ordem determinada pelo legislador do CC/2002.

Referido *status* de órgão máximo atribui consequências práticas na atuação do síndico, sobretudo quanto ao respeito e ao exato cumprimento das deliberações fixadas na assembleia. Ilustra a questão o acórdão n. 1012389-83.2017.8.26.0590<sup>165</sup> de relatoria do desembargador Rodolfo Cesar Milano, proferido pela 32ª Câmara de Direito Privado do TJSP, o qual tratou de hipótese fática em que a síndica do condomínio atuou com poderes além dos fixados nas deliberações assembleares.

<sup>161</sup> SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: Gen/Forense, 2016, p. 87.

<sup>162</sup> SÁ, Lucas Roberto. **Condomínio: a responsabilidade do síndico**. São Paulo: LTr, 2001, p. 397.

<sup>163</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 129.

<sup>164</sup> BRASIL. Código Civil (2002). "Art. 1.348, IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia";

<sup>165</sup> BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Processo n. 1012389-83.2017.8.26.0590. Rel. Des. Rodolfo Cesar Milano. 32ª Câmara de Direito Privado, j. 17-02-2022, Public. 17-02-2022.

No relatório do acórdão, constata-se que a assembleia votou, em certo dia, a aprovação de um fundo para obras, uma comissão de obras e outros itens. Transcorrido certo tempo, em outra assembleia, foram votadas a apresentação e a aprovação de orçamentos para reforma de corredores e de escadarias do condomínio, mas não foi fixado qualquer limite, deliberada a contratação de certa empresa ou determinada a dispensa de aprovação em assembleia. A despeito do quadro delineado, a síndica contratou uma empresa para reforma do piso (benfeitoria voluptuária), agindo em contrariedade com os limites legais e, precipuamente, com ausência de poderes para tanto, já que a assembleia jamais deliberou o tema. Dessa forma, na decisão, a síndica, juntamente com a empresa prestadora de serviços, foi condenada a devolver os valores despendidos pelo condomínio na reforma do piso.

O síndico, pelos fundamentos externados na decisão judicial, responde civilmente quando atua além dos poderes fixados pela lei e pela assembleia, o que conduz à ideia de que, como administrador, ele tem seus poderes limitados, e ao descumprir essa limitação, há responsabilidade civil fulcrada na indenização dos danos causados pelos atos com excesso de poder ou em descumprimento ao decidido pela assembleia.

No Brasil, o fundamento para o vínculo que justifica essa responsabilidade civil pode ser a realização de um contrato entre as partes, ou seja, entre o condomínio e o síndico, ocorrido apenas no caso de o síndico ser profissional, e ainda, quando houver interesse entre as partes de assinar um instrumento (voluntariedade). Não existe obrigatoriedade legal da contratação de um síndico profissional, diga-se, ainda que possa ter suas vantagens.

De qualquer forma, a responsabilidade do síndico está atrelada, em última instância, à lei, ao cumprimento da convenção e regimento interno e às deliberações da assembleia. No caso de descumprimento de uma deliberação assemblear, é necessário distinguir dois cenários: o do síndico profissional e o do síndico voluntário, tendo em vista o elo entre o condomínio ser distinto nos dois casos.

Tratando-se do síndico voluntário, há responsabilidade civil subjetiva, com a necessidade de se provar a culpa pelo não cumprimento do que foi definido em assembleia e, como consequência, trazer consequências maléficas a determinado condomínio. Cenário este, que, em tese, pode ser modificado no caso do síndico profissional, que, independentemente de ter assinado um contrato com o condomínio, responderá sem culpa pelo risco da atividade de síndico assumida profissionalmente. Em ambos os casos, seria necessário que a ação ou a omissão (conduta) desse causa ao dano, conforme explica Carlos Roberto Gonçalves: “embora possa haver responsabilidade sem culpa, não se pode falar em responsabilidade civil ou em

dever de indenizar se não houver dano”<sup>166</sup>. Dano este, aqui qualificado como a “supressão ou diminuição de uma situação jurídica favorável, reconhecida ou protegida pelo Direito”, segundo o entendimento de António Menezes Cordeiro<sup>167</sup>.

Ademais, necessário fixar uma distinção de ordem prática. Em regra, o síndico padrão não age com descumprimento claro e frontal às disposições fixadas na assembleia, violação, evidentemente<sup>168</sup>, não costumeira aos padrões do homem comum, além de implicar fácil verificação dos requisitos da responsabilidade civil, objetiva ou subjetiva. O caso mais comum de responsabilidade civil do síndico decorre do mau cumprimento do fixado na assembleia.

Por evidência, a assembleia é paradoxal na responsabilidade civil do síndico, conforme ressalta João Batista Lopes: “os abusos e desvios eventualmente cometidos pelo síndico poderão ser coibidos pela assembleia dos condôminos, à qual compete destituí-lo”<sup>169</sup>; malgrado essa correta afirmação, a assembleia também é local das decisões fundamentais na condução do condomínio. Como é conatural, toda decisão precisa ser implementada e cumprida, encargo este do síndico, que pode cumpri-la mal.

Nesse passo, embora previsto por Carlos Maximiliano ainda no longínquo ano de 1956, é necessário atestar em documento o ocorrido em assembleia: “o ocorrido nas sessões de assembleia é consignado, pormenorizadamente, na ata respectiva, a qual, em sendo autenticada pelo secretário e pelo presidente, faz prova em juízo”<sup>170</sup>.

Nem sempre essa decisão é adequadamente cumprida, ademais, nem todas as disposições são claras ou compreendem exhaustivamente o que o síndico deve ou não fazer. Nesse hiato, ocorre o cumprimento defeituoso ou o mau cumprimento do deliberado em assembleia, que deve ser sempre sopesado com a interpretação harmônica das normas condominiais ao bem viver, buscando obstar conflitos desnecessários decorrentes da hermenêutica restrita ou puramente gramatical que torne inviável o cumprimento do disposto em assembleia, na convenção ou no regimento interno, conforme alerta Rubens Carmo Elias Filho<sup>171</sup>. Esta ação administrativa danosa do síndico pode se realizar de forma culposa ou não culposa, visto prescindir de culpa a conduta evidentemente prejudicial ao condomínio que

<sup>166</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto; AZEVEDO, Antônio Junqueira de (coord.). **Comentários ao Código Civil:** parte especial, direito das obrigações. v. 11 (arts. 927 a 965). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 276.

<sup>167</sup> CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil português** – direito das obrigações, v. 2. t. 3. Gestão de negócios, enriquecimento sem causa, reponsabilidade civil. Coimbra: Almedina, 2010, p. 511.

<sup>168</sup> Mudando o que deve ser mudado, Rui Stocco assevera realidade aplicável ao condomínio: consagrou-se, nas sociedades em geral, o regime da responsabilidade dos administradores pelos excessos, abusos ou violação da lei e do contrato. STOCOCO, Rui. **Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial:** doutrina e jurisprudência. 4. ed. São Paulo: RT, 1999, p. 262.

<sup>169</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio.** 8. ed. São Paulo: RT, 2003, p. 104.

<sup>170</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio.** 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1956, p. 295.

<sup>171</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edifício.** São Paulo: Atlas, 2015, p. 210.

contrata um prestador de serviços ou produtos específicos com preço excessivamente maior que o do mercado, por exemplo.

Nesse diapasão, o mau cumprimento do fixado na assembleia pode gerar danos, que, se acintosos, prescindem de comprovações para ensejar a responsabilidade civil do síndico. Assim como o administrador das sociedades possui deveres fiduciários que ultrapassam a mera honestidade<sup>172</sup>, o síndico possui o dever ético e jurídico do bom e adequado cumprimento das decisões fixadas em assembleia, em última instância, da decisão fixada pelo condomínio. A boa atuação do síndico não exige uma conduta administrativa perfeita, mas o padrão médio esperado naquela circunstância, considerado diante da expectativa das partes. A averiguação do padrão esperado de conduta não se dá em abstrato, visto ser um contrassenso diante das diferentes realidades enfrentadas num país de tamanhas disparidades como o Brasil, sobretudo se analisado o amadurecimento e o tamanho de certos condomínios localizados nas regiões de maior desenvolvimento comparados aos pequenos condomínios de outras localidades.

Destaca-se que, salvo nos casos de clara comprovação de fraude ou má-fé cometida pelo terceiro, não se aplica a teoria dos atos *ultra vires societatis* aos atos praticados pelo síndico em excesso ou desvio de poder na administração do condomínio edilício. Significa dizer que o condomínio responde em face de terceiros pelos atos realizados pelo síndico na função de representante do condomínio, sobretudo, considerando a revogação do criticado parágrafo único<sup>173</sup> do art. 1.015 do CC/2002 (revogado pela Lei n. 14.195/2021), que, embora localizado no direito societário, poderia ser aplicado, com mitigações e correções, por analogia à relação do síndico e condomínio edilício, já que ambos atuam como órgão de um ente (condomínio ente despersonalizado, pessoa jurídica ente personalizado). Nesse sentido, o síndico não responde pessoalmente quando a decisão se encontrar nos limites estabelecidos em assembleia<sup>174</sup>.

---

<sup>172</sup> Do vínculo de administração nascem, em relação à sociedade, deveres fiduciários do administrador. Esse deve agir de acordo com a posição de confiança ostentada, considerando, sempre, o interesse do fiduciante. A principal consequência de reconhecer-se como fiduciária uma relação está na «imposição de estritos deveres jurídicos (positivos e negativos) ultrapassando a simples honestidade exigida em qualquer relação de intercâmbio». MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 355.

<sup>173</sup> Essa disposição do parágrafo único inspira-se na chamada *ultra vires doctrine*, segundo a qual qualquer ato praticado pela pessoa jurídica que extrapole o seu objeto social é nulo e ineficaz frente à sociedade. Trata-se de uma opção legislativa em favor da sociedade lesada pelo administrador em contraponto à proteção dos terceiros de boa-fé. Entre a sociedade prejudicada pelo administrador, que extrapolou os limites dos seus poderes previstos no contrato social, devidamente arquivado no órgão registral, e os interesses dos terceiros de boa-fé que transacionaram com a sociedade, o Código Civil parece optar pela proteção à pessoa jurídica. DELGADO, Mario Luiz. In: SCHREIBER, Anderson [et al.]. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 793.

<sup>174</sup> “ILEGITIMIDADE DE PARTE DO SÍNDICO – Atuação limitada ao que foi decidido na assembleia condominial e segundo os interesses da entidade que representa – Pessoa física que não

### 5.1.2 Abuso do direito na atuação do síndico

O ato ilícito pode tanto decorrer de um contrato (art. 389), quanto de uma situação extracontratual (art. 186). A conceituação do ato ilícito não é tão simples como parece, pois nem todo ato contrário à lei é ilícito. Cariota Ferrara<sup>175</sup> observa “a doação entre cônjuges como exemplo de ato contrário à norma que, no entanto, não constitui ato ilícito”. Assim, mister se faz a distinção entre ato ilícito e fato danoso.

O ato ilícito puro está previsto no ordenamento jurídico brasileiro no art. 186 do CC/2002. Como consequência do ilícito, fica o causador atrelado à reparação do dano por força do art. 927 do CC/2002. O ato ilícito pode ser o fato gerador da responsabilidade civil, que tem como força motriz o caráter antijurídico da conduta e o resultado danoso, os quais constituem o resultado do ato ilícito<sup>176</sup>. No campo civil, só interessa o ato ilícito à medida que exista dano a ser indenizado<sup>177</sup>.

A figura do abuso do direito não encontra conformação apenas no direito civil (é, também, metajurídica), embora seja o seu berço de criação e desenvolvimento. Daí, também, a adoção pelo sistema processual civil do princípio da proteção à boa-fé objetiva, vedando o exercício abusivo de uma posição jurídica.

Assim define o art. 187 do CC/2002: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”. Como consequência, virá o dever de indenizar fixado no art. 927 do mesmo diploma.

O abuso do direito está relacionado com o direito subjetivo que, segundo Francisco Amaral, é “o poder que a ordem jurídica confere a alguém de agir e de exigir de outrem determinado comportamento”<sup>178</sup>. E, sob esse aspecto, se torna subjetivo, pois depende de forma exclusiva do titular do direito a atuação dentro dos liames do direito objetivo ou fora deste.

Por direito subjetivo, De Plácido e Silva define o poder de ação assegurado legalmente a toda pessoa para defesa e proteção de qualquer espécie de bens materiais ou imateriais, do

---

responde pessoalmente por agir de acordo com os poderes inerentes ao mandato – Carência de ação – Ilegitimidade de parte reconhecida em face deste”. BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Apelação 0002335-38.2010.8.26.0326, Rel. Mendes Pereira, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 15-02-2012.

<sup>175</sup> Cariota Ferrara *apud* GOMES, Orlando. **Obrigações**. Atual. por Edvaldo de Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

<sup>176</sup> CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 22.

<sup>177</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 590.

<sup>178</sup> Francisco Amaral. **Direito civil: introdução**, p. 188-189 *apud* GUERRA, Alexandre. **Responsabilidade civil por abuso do direito**. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 94.

qual decorre a faculdade de exigir a prestação ou abstenção de atos, ou o cumprimento da obrigação, a que outrem esteja sujeito.

O abuso de direito é coibido, além do explicitado no art. 187, nos arts. 421, 422, 1.228, § 1º e 2º, e art. 1.648 do CC/2002, de formas e maneiras de interpretação razoavelmente distintos.

A fim de enquadrá-lo no adequado conteúdo dessa dissertação, e tendo em vista as lições já mencionadas, o abuso do direito pode ser qualificado e conceituado como um exercício desmedido, desmensurado, irregular de um direito efetivamente existente, ou seja, o pressuposto inicial é o da existência de um direito subjetivo anterior, que, em seu exercício é degenerado, segundo observa Rubens Limongi França<sup>179</sup>: “O abuso de direito consiste em um ato jurídico de objeto lícito, mas cujo exercício, levado a efeito sem a devida regularidade, acarreta um resultado que se considera ilícito”.

No mesmo sentido, Judith Martins-Costa:

De fato, a fórmula «abuso de direito» está impregnada por suas referências históricas, que a conotavam ao ato emulativo, como ainda está no art. 1.228, § 2º, do Código Civil. Mas o art. 187 – que trata, efetivamente, da ilicitude no modo de exercício do direito – não se limita à figura do abuso, não requer a intenção emulativa e abarca: (i) o exercício contraditório, quando desleal; (ii) o exercício disfuncional (pois divorciado da função atribuída ao direito subjetivo, potestativo ou faculdade); e (iii) o exercício desmesurado ou desmedido de direito subjetivo, potestativo ou faculdade. É apenas nesse último sentido que a fórmula «abuso de direito» deve ser tecnicamente empregada, e, ainda assim, desde que desvestida de suas ressonâncias históricas no que tange à exigência do comportamento emulativo para a sua caracterização<sup>180</sup>.

Em complemento ao raciocínio acima, Bruno Miragem esclarece:

São elementos do ato abusivo: (a) o exercício de um direito ou poder por seu titular; (b) o excesso a limites predefinidos em lei. Estes limites, o fim econômico ou social, a boa-fé e os bons costumes, são conceitos indeterminados, que admitem sua concreção pelo intérprete. Dizer-se que todo o direito tem um fim econômico ou social significa dotá-lo de um limite interno, que configura sua utilidade individual e social pressuposta. A boa-fé objetiva tem seu sentido e alcance sedimentados pelo direito atual, representando deveres de lealdade, cooperação e respeito às expectativas legítimas da outra parte. Os bons costumes são conceito amplo, que implicam proteção de certos valores ético-jurídicos da comunidade (a proteção e promoção de direitos fundamentais caracterizam-se como bons costumes)<sup>181</sup>.

<sup>179</sup> FRANÇA, Rubens Limongi. **Instituições de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 889.

<sup>180</sup> MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 669.

<sup>181</sup> MIRAGEM, Bruno. **Direito das obrigações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 67.

No âmbito condominial, observa-se este abuso do direito nas ações do síndico que age com excesso ou omissão deliberada quanto ao definido em lei, na Convenção, no Regimento Interno, ou ainda, no não cumprimento ou cumprimento extrapolando o definido nas deliberações assembleares.

Outros exemplos do abuso do direito de ordem prática e resultante da atuação administrativa do síndico dizem respeito ao uso excessivo ou intimidatório de notificações extrajudiciais ou judiciais, a não realização do seguro do condomínio ou não renovação do auto de vistorias do corpo de bombeiros (AVCB). Em tese, o síndico tem o dever de notificar o condômino de eventual irregularidade, atividade que integra seu mister de administrador da massa condominial; entretanto, o mau uso desse poder (dever) pode dar ensejo a eventual abuso do direito, precipuamente no uso excessivo e desmedido de notificações, como no caso de o condômino receber diariamente notificações diante do atraso das prestações condominiais.

No mesmo diapasão, é conhecida pela jurisprudência do STJ (Recurso Especial n. 1.817.845-MS/2016/0147826-7) o ato ilícito de abuso do direito de ação (*sham litigation*), isto é, o ajuizamento de uma série de ações judiciais sem quaisquer fundamentos idôneos, com propósito doloso de prejudicar a outra parte. No âmbito das funções do síndico, é dever representar ativa e passivamente o condomínio em juízo (art. 1.348, II, do CC/2002<sup>182</sup>), todavia, atua em descompasso com o ordenamento jurídico o síndico que utiliza dessa prerrogativa legal para prosseguir com uma “campanha” intimidatória em face de um dos condôminos ou de terceiros, utilizando-se do processo com a finalidade de perseguir eventuais inimigos ou desafetos, sem qualquer fundamento jurídico para tanto.

Os exemplos<sup>183</sup> de possíveis atos cometidos em abuso do direito pelo síndico são potencialmente infinitos diante da criatividade humana para cometer injustiças e mal exercitar os direitos subjetivos tutelados pelo ordenamento jurídico. Conforme ressaltado, o adequado na atuação do síndico é agir com boa-fé e parcimônia nos seus deveres legais e convencionais, evitando conflitos desnecessários em um ambiente que já é tendenciosamente conflituoso: *communio est mater rixarum* ("o condomínio é a mãe das rixas").

---

<sup>182</sup> BRASIL. Código Civil (2002). "Art. 1.348, II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns";

<sup>183</sup> André Abelha Dutra, ao dissertar sobre o abuso do direito no condomínio edilício, chega a conclusão similar: “Ao longo deste livro, mergulhamos no universo condominial, analisando situações reais e imaginárias, à procura do abuso do direito, e não foi difícil encontrá-lo”. DUTRA, André Abelha. **Abuso do direito no condomínio edilício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2013, p. 391.

Por fim, cabe ilustrar o acima aduzido com o julgamento do TJSP<sup>184</sup> sobre a alegação de que houve retenção de correspondências de condôminos e que o síndico seria o responsável pelo abuso. Assim, paira a dúvida sobre o fato de a situação ser um excesso nos atos da gestão ou se estaríamos diante de um abuso de direito. E por consequência, se o síndico responderia no polo passivo da demanda, o que ocorreria no caso de abuso. Assim assevera o relator desembargador Claudio Godoy:

Aqui vale a mesma distinção que se faz entre a atuação do mandatário com excesso de poderes e com abuso de poder. Conforme tive ocasião de expender em outra sede, “*não se há de confundir o ato praticado pelo mandatário sem poderes, ou com excesso, do ato praticado nos limites dos poderes, mas contra os interesses do mandante. É em doutrina a distinção que se faz entre excesso e abuso de poderes. O abuso, o agir em dissonância com os interesses do mandante é questão atinente à relação interna do mandato, entre as partes contratantes*” (Comentários, Coord.; Cezar Peluso, Manole, 6<sup>a</sup> ed., p. 683). No caso, o controle e a distribuição das correspondências aos condôminos é ato inerente à administração do condomínio especial (CC, art. 1.348, V). Neste quadro, a ação deveria ter sido proposta em face do condomínio.

### 5.1.3 Gestão financeira, trabalhista e fiscal do condomínio

Ainda sob a abordagem da administração do condomínio pelo síndico, a modernidade atribui uma série de deveres cada vez mais complexos de gestão, seja financeira, trabalhista ou fiscal e o síndico é o encarregado dessa sofisticada gama de atividades. O rol elencado pelo artigo 1.348 do CC/2002 já institui um compilado de atribuições nada simples, conforme aponta Sílvio de Salvo Venosa: “Como se nota do rol elencado neste artigo, há necessidade de constante atividade do síndico, na cobrança de contribuições, na fiscalização material do condomínio, na convocação de assembleias etc., o que lhe dá enorme responsabilidade”<sup>185</sup>.

Malgrado sua extensão, não há disposição expressa no rol de incisos do CC/2002 ou da Lei n. 4.591/1964 a obrigação do síndico de cuidar da gestão financeira, trabalhista e fiscal do condomínio edilício. A alegação, contudo, não é obstáculo para a imposição dessas obrigações ao síndico, haja vista que o rol de obrigações previsto em lei é exemplificativo, de acordo com

<sup>184</sup> Condomínio edilício. Alegada retenção de correspondências de condôminos. Nulidades processuais não configuradas. Expressa apreciação de todos os requerimentos da parte. Ademais, reconhecimento de prejudicial ao seguimento e conhecimento meritório da demanda. Ilegitimidade passiva do síndico, que atua em nome do condomínio. Litigância de má-fé inexistente. Extinção mantida. Recurso desprovido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. AC: 01971884620108260100. SP 0197188-46.2010.8.26.0100, Rel. Claudio Godoy, j. 26-06-2012, 1<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Public. 28-06-2012.

<sup>185</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, v. XII. Álvaro Villaça Azevedo (coord.). São Paulo: Atlas, 2003, p. 490.

o entendimento de Francisco Eduardo Loureiro: "O art. 1.348 arrola as atribuições do síndico de modo exemplificativo. Nada impede que a convenção, ou mesmo a assembleia, confirmem ao síndico atribuições diversas, deleguem ou limitem alguns dos poderes previstos no artigo em exame, como preveem seus §§ 1º e 2º"<sup>186</sup>.

Não é só pela possibilidade de inclusão de deveres, poderes e atribuições pela convenção de condomínio e assembleia que as obrigações mencionadas são encargos do síndico, mas elas decorrem da natureza da administração seção e capítulo, respectivamente, em que elencada a disciplina do síndico no Código Civil e na Lei de Condomínio e Incorporação. Destarte, ao síndico é exigido realizar atos de administração em sentido estrito, como os elencados no título dessa seção.

Longe de possuir intuito lucrativo, o condomínio também não pode se ver face a constantes prejuízos, sob pena de minar sua própria continuidade e fluidez como um (con)domínio. Assim, a administração deve se pautar pelo que há de mais moderno e técnico nas normas contábeis, fiscais e trabalhistas, evitando a criação de passivos invisíveis. O condomínio edilício<sup>187</sup>, como boa parte da realidade imobiliária, é criado para permanecer no tempo, e eventuais crises financeiras podem minar essa tendência legal e ontológica.

Nesse passo, naturalmente o síndico, diante da sua inexperiência e inaptidão para conhecer dos mais variados assuntos, contrata pelo condomínio uma administradora de condomínios, empresa-chave na administração condominial, sobretudo se considerada a vasta gama de cumprimentos de legislações dos entes federativos a qual o condomínio é sujeito<sup>188</sup>. Essa contratação, no entanto, não retira a responsabilidade do síndico, não transfere deveres, visto que a administradora atua como auxiliar do síndico, não como substituta dele. Dessa forma, interessa sobretudo a responsabilidade civil do síndico por atos danosos causados na atuação como administrador em sentido estrito, ou seja, na sua atuação próxima a um administrador de empresas.

Nessa seara, por evidência do construído neste estudo, as responsabilidades do síndico voluntário e do profissional são distintas, não apenas na ausência de culpa para sua

<sup>186</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *In*: GODOY, Claudio Luiz Bueno de [*et al.*]; PELUSO, Cezar (coord.).

**Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 15. ed. Barueri: Manole, 2021, p. 1.306.

<sup>187</sup> Destaca-se a diferença com o condomínio voluntário, consoante análise de Sílvio de Salvo Venosa: "O condomínio sempre é pomo de discórdias. O homem, por sua própria natureza, tem dificuldade de compartilhar harmoniosamente direitos e deveres. Por essa razão, a lei tudo faz para facilitar e incentivar a extinção do condomínio. Sob esse prisma, o direito do condômino em extinguir o condomínio é de natureza potestativa ou facultativa: enquanto estiver presente a comunhão, como regra geral, pode ser pleiteada a extinção do condomínio. A essa extinção não podem se opor os demais consortes". VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, v. XII. Álvaro Villaça Azevedo (coord.). São Paulo: Atlas, 2003, p. 431.

<sup>188</sup> KARPAT, Gabriel. **Condomínios**: gestão 360 graus. São Paulo: Leud, 2020, p. 43.

caracterização, mas nos deveres decorrentes do cargo. Espera-se e exige-se mais do síndico profissional no aspecto administrativo, o qual não pode alegar qualquer escusa de desconhecimento técnico para o mau cumprimento das suas obrigações administrativas.

Não se trata de ferir de morte o texto legal do art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB)<sup>189</sup>, porque ao síndico (profissional ou voluntário) é obrigatório cumprir a lei, apenas realocar as normas técnicas das atividades de contabilidade e administração de empresas consoante o perfil do síndico em determinado caso concreto. Trata-se de um princípio de equidade abarcado indiretamente na aplicação da responsabilidade civil do síndico.

Dessa forma, não há apenas uma distinção entre ausência ou não de culpa para a atribuição de responsabilidade, mas um critério distinto de vinculação (imputação) do dano provocado por ações administrativas em sentido estrito. Nessa seara, são exigíveis os mesmos deveres legais e estabelecidos na convenção de condomínio de qualquer síndico, existindo diferença apenas quanto ao seu aprofundamento e qualificação. Isto é, se houver danos decorrentes de atividade administrativa em sentido estrito, dever-se-á, primeiramente, avaliar qual conduta do síndico deu ensejo a estes danos a fim de estabelecer um nexo causal correto na imputação.

Após essa apuração preliminar, deve-se verificar se os danos decorrem de descumprimento claro da lei ou de situação de dúvida interpretativa e gestão não decorrente do padrão de conduta esperado naquela circunstância: estado da arte das normas técnicas contábeis, financeiras e administrativas. Se verificado o descumprimento frontal da lei, poderá ser imputada a responsabilidade do síndico, independentemente se voluntário ou profissional; se houver interpretação duvidosa do ordenamento jurídico ou falha técnica, não poderá ser atribuída responsabilidade ao síndico voluntário.

Neste último caso, portanto, será atribuída responsabilidade civil objetiva ao síndico profissional, visto ser dever seu cumprir com o estado da arte de sua profissão, estando ciente das normas e técnicas necessárias ao cumprimento de sua tarefa, podendo se furtar da responsabilidade apenas na hipótese de comprovação do rompimento do nexo causal, isto é, do liame entre sua conduta e do dano causado ao condomínio.

Na prestação de contas ao condomínio<sup>190</sup>, conforme decorre do dever legal previsto no art. 1.348, VIII, CC/2002, aos síndicos é imprescindível atuarem sempre na conformidade dos

---

<sup>189</sup> BRASIL. LINDB. "Art. 3º. Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece".

<sup>190</sup> Tem sido comum o ajuizamento por parte de condôminos de ações judiciais visando à prestação de contas e exibição de documentos em face do síndico. Sucede, entretanto, que o condômino não é parte legítima para

padrões de guarda de documentos e contas para demonstrar o zelo com as finanças condominiais. Caso falhem nessa função, isoladamente, o fato não implica responsabilidade civil, já que necessária a prova de dano; entretanto, se verificado o inverso, se existir o dano e não houver bom cumprimento da prestação de contas e guarda de documentos pelo síndico, especialmente o profissional, ficará bastante fácil imputar-lhe responsabilidade, precipuamente nas situações de ausência de dever de provar culpa.

Nesse ponto, importante ressaltar que, em regra, o condomínio, não o síndico, responde diretamente no caso de danos causados, porém, se o síndico agiu com excesso no exercício da função, inobservando a lei ou causando prejuízo direto a terceiros (por exemplo, no caso de apropriar-se indevidamente de dinheiro, ou não recolhimento de INSS)<sup>191</sup> poderá responder pessoalmente, desde que comprovada a sua atuação direta ou comportamento omissivo que culminou em prejuízo a terceiros.

Neste contexto, quanto ao não recolhimento do INSS:

Penal. Processo penal. Apelação criminal. Condomínio residencial. Prescrição de ofício da apropriação indébita previdenciária, art. 168-A do CP. Sonegação de contribuição previdenciária. Art. 337-A, I, do CP. Autoria e materialidade configuradas. Síndicos. Dolo genérico. Inexigibilidade de conduta diversa não caracterizada. Fraude. Dosimetria mantida. *Non reformatio in pejus*. Prestação pecuniária substitutiva, de ofício, à união. Apelações defensivas não providas<sup>192</sup>.

Em seu voto, o desembargador José Lunardelli especifica:

Na verdade, débitos pretéritos e má gestão anterior não justificam que se onere o sistema previdenciário. Caberia aos réus, como síndicos, elevar o valor cobrado de cada condômino, ao invés de optar por financiar as contas do

---

tanto. O síndico deve prestar contas à assembleia geral e não aos condôminos individualmente. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**. AC 0124479-12.2007.8.24.0023, Florianópolis, 6ª Câmara de Direito Civil, Rel. Des. André Luiz Dacol, DJ 22-11-2018, p. 297. Nesse sentido, corretamente, decidiu a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que “o condômino, individualmente, não tem legitimidade ativa para exigir a prestação de contas em face do condomínio e de sua administradora. É o síndico que deve prestar contas, contudo, à assembleia de condôminos, consoante o disposto no artigo 22, § 1º, f, da Lei n. 4.591/64 e no artigo 1.348, VIII do Código Civil”. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação 1000821-46.2018.8.26.0037, Rel. Des. Gilberto Leme, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 05-12-2018. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *In*: SCHREIBER, Anderson [et al.]. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1.080.

<sup>191</sup> Quanto à responsabilidade do condomínio no pagamento do INSS, Michele Lordêlo esclarece: “O condomínio, ao recepcionar a Nota Fiscal de Serviços Eletrônica (NFS-e) deve analisar alguns elementos. Não é somente através da Nota Fiscal que a retenção da contribuição para o INSS é devida; para documentos como a Fatura e o Recibo de Prestação de Serviços emitidos pelo prestador de serviços, também se faz necessária a retenção pelo condomínio, que é o responsável quando da contratação da empresa, por exemplo, mediante cessão de mão de obra ou empreitada”. LORDÊLO, Michele. **Manual tributário para condomínios**. São Paulo: Leud, 2021, p. 49.

<sup>192</sup> BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação criminal 0011323-97.2006.4.03.6102/SP2006.61.02.011323-0/SP. Rel. Des. Federal José Lunardelli, j. 20-10-2015.

condomínio à custa do Fisco. XXXX (fl. 640) expressamente assente que se reunia com os conselheiros fiscais e consultivos e com eles definia as prioridades de pagamento e que, embora houvesse um contador, a palavra final era sua, no sentido de se reduzir o valor referente às contribuições previdenciárias devidas pelo condomínio<sup>193</sup>.

Conclui-se que ao assumir a função de síndico, o profissional terá graves responsabilidades, perante os condôminos e terceiros, o que lhe exige redobrados cuidados no exercício da função. Em outra decisão, o TJSP<sup>194</sup> entendeu por condenar o réu ex-síndico que não efetuou o recolhimento das guias de GPS, mesmo havendo saldo na conta corrente do condomínio. Em sua defesa, o réu tentou imputar a responsabilidade conjunta envolvendo o conselho e a administradora do condomínio. Não obstante seja legal delegar funções administrativas mediante autorização da assembleia, compete ao síndico supervisionar essas funções sob pena de assumir a responsabilidade. Assim, nos termos da Lei n. 4.591/1964, art. 22, § 2º: “As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos”<sup>195</sup>.

Em seu voto, o desembargador Edgard Rosa registra:

Destarte, havendo saldo suficiente para quitação do tributo no prazo adequado, não há justificativa plausível para o inadimplemento, ficando caracterizada a responsabilidade do ex-síndico por culpa, em razão da negligência ao dever de supervisão, devendo responder pelos danos sofridos pelo Condomínio. A propósito, o art. 37 da Convenção Condominial: “O Síndico será responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por culpa ou dolo”<sup>196</sup>.

<sup>193</sup> BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação criminal 0011323-97.2006.4.03.6102/SP2006.61.02.011323-0/SP. Rel. Des. Federal José Lunardelli, j. 20-10-2015.

<sup>194</sup> Apelação. Condomínio edilício. Ação indenizatória ajuizada pelo condomínio contra o ex-síndico visando ao reembolso de juros moratórios e multa devidos ao INSS em razão do atraso no recolhimento de guias GPS, além do reembolso do valor transferido para conta pessoal do ex-síndico para reembolso de valor gasto com reparos em seu veículo – pretensão de natureza indenizatória corretamente deduzida pelo procedimento comum – descabimento de ação de exigir contas – julgamento terminativo anulado – julgamento da causa madura pelo tribunal – aplicação do art. 1.013, § 3º, I, do CPC – Responsabilidade do síndico pelo recolhimento das contribuições previdenciárias em favor dos funcionários – Existência de saldo em caixa – Alegação de desconhecimento e de responsabilidade de prestadora de serviços pelo recolhimento que não afasta sua responsabilidade decorrente da negligência em cumprir o dever de bem administrar a massa condominial – Transferência de numerário para sua conta pessoal – Impossibilidade – Dever de reembolso reconhecido – Sentença reformada. Recurso provido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. SP 1019569-26.2017.8.26.0405, Rel. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 04-05-2018, Public. 04-05-2018.

<sup>195</sup> No mesmo sentido: BRASIL. Código Civil (2002), Art. 1.348, § 2º.

<sup>196</sup> BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. SP 1019569-26.2017.8.26.0405, Rel. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 04-05-2018, Public. 04-05-2018.

### 5.1.4 Normas de conduta da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709/2018 – LGPD), fortemente inspirada na *General Data Protection Regulation* (GDPR), aprovada e válida para a União Europeia<sup>197</sup>, estabelece padrões sobre proteção<sup>198</sup> de dados pessoais, com maior destaque aos dados chamados “sensíveis” (relacionados à etnia, religião, preferências sexuais, informações sobre saúde ou orientação política), além de trazer regras acerca de como essas informações devem ser tratadas por empresas.

Em seu escopo constam a forma pela qual as pessoas (em sentido lato<sup>199</sup>) guardam, coletam, utilizam, disponibilizam e transmitem a terceiros quaisquer dados pessoais que identifiquem ou possibilitem identificar os usuários – nome, números de CPF e RG, bens, opções de consumo, preferências. O objetivo da norma é dar segurança aos cidadãos, visando preservar os direitos à privacidade e de personalidade.

A LGPD afeta, portanto, empresas e pessoas dos mais variados segmentos e, no que se refere ao mercado condominial, as administradoras<sup>200</sup>, empresas de portaria remota,

<sup>197</sup> A liderança do debate sobre o tema surgiu na União Europeia (UE), em especial com o partido The Greens, e se consolidou na promulgação do Regulamento Geral de Proteção de Dados Pessoais Europeu n. 679, aprovado em 27 de abril de 2016 (GDPR), com o objetivo de abordar a proteção das pessoas físicas no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, conhecido pela expressão *free data flow*. O Regulamento trouxe a previsão de dois anos de prazo de adequação, até 25 de maio de 2018, quando se iniciou a aplicação das penalidades. Este, por sua vez, ocasionou um “efeito dominó”, visto que passou a exigir que os demais países e as empresas que buscassem manter relações comerciais com a UE também deveriam ter uma legislação de mesmo nível que o GDPR. Isso porque o Estado que não possuísse lei de mesmo nível passaria a poder sofrer algum tipo de barreira econômica ou dificuldade de fazer negócios com os países da UE. Considerando o contexto econômico atual, esse é um luxo que a maioria das nações, especialmente as da América Latina, não poderia se dar. PINHEIRO, Patricia Peck. **Proteção de dados pessoais: Comentários à Lei n. 13.709/2018**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 10.

<sup>198</sup> O que a LGPD protege? Informações pessoais, sejam elas determinadas ou determináveis. Ou seja, dados que identifiquem uma pessoa ou que permitam chegar à sua identificação, tais como nome, sobrenome, e-mail, numeração de documentos e de cartões de crédito, dados bancários, informações médicas, localização, endereços de IP e os chamados “testemunhos de conexão”, conhecidos como *cookies*. A LGPD prevê a proteção integral da liberdade de escolha dos titulares, quando se fala de informar seus dados privados, privacidade, segurança, consentimento expresso, acesso às suas informações e atendimento em um “prazo razoável”, caso você deseje revisar, alterar ou excluir seus dados, quando cabível (à exceção de requisitos legais, como informações de funcionários pelas empresas, que devem ser mantidos, enquanto a empresa existir). MARINHO, Fernando. **Os 10 mandamentos da LGPD: como implementar a Lei Geral de Proteção de Dados em 14 passos**. São Paulo: Atlas, 2020, p. 161.

<sup>199</sup> BRASIL. Lei n. 13.709/2018. "Art. 3º. Esta Lei aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados [...]".

<sup>200</sup> Em relação às administradoras, destaca-se o recente julgado do TJSP: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA ANTECIPADA. DETERMINAÇÃO PARA QUE A RÉ FORNEÇA OS DADOS PESSOAIS DOS CONDÔMINOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARESIAS CANTO DO MAR, NO PRAZO DE DEZ DIAS, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 500,00. PLEITO DE REVOGAÇÃO. DESACOLHIMENTO. POSSIBILIDADE, PORÉM, DE REVOGAÇÃO, DIANTE DA DEMONSTRAÇÃO DA PRÁTICA DOS ATOS NECESSÁRIOS À CONVOCAÇÃO NO PRAZO DE DEZ DIAS. PREVALECIMENTO DAS 'ASTREINTES', AO MENOS

terceirizados em geral, que devem se adequar à nova norma legal, providenciando sistemas e mecanismos seguros que garantam a preservação dos dados das pessoas.

O CC/2002, em seu art. 44, traz um rol taxativo a definir quem são as pessoas jurídicas de direito privado: associações, sociedades, fundações e organizações religiosas, excluindo o condomínio dessa classificação; entretanto, a aplicabilidade da LGPD diretamente aos condomínios envolve a interpretação extensiva e teleológica dos conceitos firmados pelo legislador.

A análise e a interpretação da lei devem ser feitas de forma sistemática, considerando a vontade do legislador (*mens legis*). O fim da norma é o de preservar os dados das pessoas, independentemente do responsável pelo tratamento. Não faria sentido, nesse aspecto, isentar os condomínios dessa obrigação, ainda que haja uma pequena imprecisão, por omissão, no texto legislativo. Nesse sentido, a própria legislação, no art. 4º da LGPD, traz um rol das hipóteses que excluem a sua aplicabilidade ao tratamento de dados pessoais – ponto no qual não se observa qualquer menção a condomínio edilício. Em suma, não há previsão expressa da inclusão do condomínio como “pessoa” atingida e obrigada pela norma, tampouco menção expressa excluindo o condomínio desse âmbito.

Assim, pela adequada interpretação da Lei, tanto o condomínio como as empresas prestadoras de serviços e que necessariamente possuem dados dos moradores em seu cadastro (empresas terceirizadas de portaria física ou remota, prestadores de serviços, empresas de sindicância profissional, administradoras de condomínios), serão responsáveis pelo sigilo e se submeterão à Lei n. 13.709/2018, conforme prevê seu art. 3º: "Art. 3º. Esta Lei aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito

---

NESTE MOMENTO. RECURSO IMPROVIDO, NESSA PARTE, COM OBSERVAÇÃO. 1. O Juízo de primeiro grau deferiu a medida liminar para determinar que a ré forneça a relação dos dados pessoais dos condôminos do Condomínio Residencial Maresias Canto do Mar, no prazo de dez dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00. Pretende a demandada a revogação, sob o argumento de que tem o dever de sigilo das informações. Entretanto, existe o direito de convocação e a providência pretendida é indispensável para viabilizá-la, de que modo que não existe óbice legal. Na verdade, cabe à ré, vinculada à universalidade condominial, praticar todos os atos necessários, inclusive os inerentes à convocação aqui considerada, de modo que a iniciativa dos autores se deve, tão somente, ao fato de não ter cumprido a sua obrigação contratual. 2. Estão presentes os requisitos legais autorizadores da tutela de urgência, pois há probabilidade do direito e o risco de dano irreparável se faz presente. 3. Fica, no entanto, aberta a possibilidade de ser dispensada a providência, se a ré, no prazo de dez dias, comprovar a prática de todos os atos necessários à regular convocação da assembleia condominial. 4. A multa deve ser fixada em valor que se mostra suficiente para motivar a parte ao cumprimento da ordem judicial emitida. Se a medida for cumprida, não haverá interesse para discutir o valor da multa, cuja incidência será afastada; se não houver atendimento e a parte nada trouxer para demonstrar qualquer impossibilidade para justificar a inércia, evidencia-se que não houve suficiente poder de coerção para motivá-la ao atendimento. Por outro lado, o valor se apresenta perfeitamente razoável e adequado à situação, não se podendo falar em exagero, ao menos, neste momento. BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Agravo de instrumento n. 2191959-94.2021.8.26.0000, Rel. Antonin Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 30-09-2021.

público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados".

O tratamento de dados previsto na Lei n. 13.709/2018 inclui toda a operação realizada com dados pessoais: coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração (artigo 5º, X, da Lei n. 13.709/2018). É imprescindível, por força de lei, que o condomínio realize um tratamento seguro das informações de terceiros, devendo providenciar um ambiente de armazenamento de dados que garanta sua preservação, inclusive, contra invasões por criminosos virtuais (*hackers*).

Nesse cenário, a Lei n. 13.709/2018 divide os agentes de tratamento de dados pessoais consoante certas figuras legalmente desenhadas, segundo esclarece Cintia Rosa Pereira de Lima:

A Lei Geral de Proteção de Dados brasileira traz três figuras como “agentes de tratamento de dados pessoais”: o “controlador”, o “operador” e o “encarregado”. O primeiro, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, determina as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais. O segundo, por sua vez, realiza as operações do tratamento de dados em nome do controlador e seguindo as instruções lícitas deste. Por fim, o “encarregado” é a pessoa indicada de forma clara e objetiva pelo controlador, que será o canal de comunicação entre este, os titulares dos dados e a ANPD. Portanto, o encarregado pode ser um funcionário do controlador ou uma pessoa jurídica contratada por este para tal finalidade<sup>201</sup>.

O condomínio, sem dúvidas, controla uma miríade de dados dos moradores, visitantes e prestadores de serviço que possuem as mais diversas e repetidas relações com os moradores (condôminos) e com o próprio condomínio edilício. Atua, portanto, como ente abstrato e, dessa forma, deve agir pautado pelos mais altos padrões de conduta no tratamento desses dados. A lei, a despeito de estabelecer sanções administrativas e delimitar responsabilidade civil em certos casos, tem por marca uma visão preventiva e proativa na gestão dos dados<sup>202</sup>, inclusive

<sup>201</sup> LIMA, Cintia Rosa Pereira de. Agentes de tratamento de dados pessoais (controlador, operador e encarregado pelo tratamento de dados pessoais). In: LIMA, Cintia Rosa Pereira de (coord.). **Comentários à Lei Geral de Proteção de Dados**: Lei n. 13.709/2018, com alteração da Lei n. 13.853/2019. São Paulo: Almedina, 2020, p. 295.

<sup>202</sup> Mecanismos de boas práticas e governança ocupam lugar de destaque na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Por ser a primeira norma geral sobre dados pessoais do país, a LGPD tem o considerável desafio de impulsionar o fortalecimento de uma cultura de proteção de dados pessoais; nesse sentido, as regras de boas práticas e governança assumem um papel central, pois têm o condão de facilitar o processo e consolidá-lo. Em geral, o objetivo da LGPD com essas normas é estimular uma postura proativa por parte de agentes de tratamento de dados pessoais, em detrimento de uma postura reativa. Ainda que mecanismos sancionatórios sejam essenciais para que se garanta a efetividade de uma política pública, na medida em que o objetivo central da política é sempre gerar cumprimento e adequação comportamental, e não mera punição, a prevenção e a

na fixação do princípio expresso do art. 6º, VIII: adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais.

O síndico, como administrador e representante do condomínio, tem por dever decorrente de seu cargo implementar as medidas adequadas para tratamento dos dados pessoais naturalmente existentes, podendo, inclusive, contratar empresa especializada para tanto.

Desta forma, os preceitos estabelecidos pela Lei n. 13.709/2018 devem ser seguidos a fim de garantir a proteção dos dados particulares dos condôminos, moradores e visitantes, realizando-se o controle interno e de toda a cadeia de prestadores de serviços que compõem a gestão condominial (pessoas ou empresas terceirizadas que mantenham acesso às informações). Entende-se ainda que a proteção de dados prevista na Lei n. 13.709/2018 engloba inclusive, a necessidade de se preservar imagens capturadas nos circuitos internos CFTV, visto que a lei define como dado pessoal qualquer informação relacionada à pessoa natural identificada ou identificável (Lei n. 13.709/2018, art. 5º, I).

Dessa forma, assim como os dados cadastrais, as operações de captura, armazenamento e divulgação de imagens contendo pessoas, presentes nos sistemas de segurança dos condomínios e/ou das empresas contratadas, especialmente as de portaria remota, detém os elementos necessários para o enquadramento à Lei n. 13.709/2018.

Genericamente, o tema já era regulado pela CF/1988, art. 5º, X, que assegura o direito de todos à inviolabilidade da sua intimidade, cujas diretrizes constitucionais, reforçadas e detalhadas pela nova lei específica, devem ser seguidas pelos condomínios e empresas contratadas, mantendo-se o sigilo dos dados pessoais de condôminos/moradores, visitantes a que tenham acesso, mediante a coleta de dados pessoais nas portarias, como nome, CPF, RG, número de telefone, além das imagens capturadas nos circuitos de monitoramento interno, e da necessária proteção de dados de funcionários contratados pelo condomínio. Nesse sentido afirmam Leonardo Perez Diefenthaler e Renata Chade Cattini Maluf:

No controle de acesso a ambientes privados como estabelecimentos no geral, condomínios privados e comerciais, os dados pessoais entram para a virtualidade (ou não) e é, nesse ponto, que incide a LGPD. Ganham, portanto, os mesmos potenciais efeitos que dados coletados no acesso via Internet possuem. Afinal, ambos estão virtualizados<sup>203</sup>.

---

orientação são peças-chave do sistema que se pretende construir. 1. Não por outra razão, a prevenção é inclusive considerada um princípio geral de tratamento de dados pessoais (art. 6º, VIII). CARVALHO, Vinicius Marques de; MATTIUZO, Marcela; PONDE, Paula Pedigone. Boas práticas e governança na LGPD. In: DONEDA, Danilo [*et al.*]. **Tratado de proteção de dados pessoais**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 371.

<sup>203</sup> DIEFENTHÄLER, Leonardo Perez; MALUF, Renata Chade Cattini. Lei Geral de Proteção de Dados e controle de acesso. In: TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo (coord.). **A Lei Geral de Proteção de Dados brasileira: uma análise setorial**. v. I. São Paulo: Almedina, 2021, p. 274.

Os dados devem ser utilizados somente para o fim aos quais se destinam, ou seja, informação para o ingresso seguro nos condomínios, e qualquer tratamento ou fornecimento indevido a terceiros trará consequências pecuniárias ao condomínio (art. 52). Ressalta-se não haver necessidade de consentimento prévio do usuário para a coleta dos dados essenciais à segurança da edificação, por ser matéria fixada na Lei n. 13.709/2018, art. 7º, IX.

Os condomínios e os operadores em âmbito condominial, para cumprirem os preceitos legais, devem observar a Lei n. 13.709/2018, art. 10, § 1º: "Quando o tratamento for baseado no legítimo interesse do controlador, somente os dados pessoais estritamente necessários para a finalidade pretendida poderão ser tratados".

Fixadas as marcas gerais da Lei em questão, destaca-se que o síndico possui papel central na condução e na fiscalização das diretrizes mandamentais de *compliance* impostas pela Lei n. 13.709/2018, já que é órgão administrador do condomínio.

Importante fixar, transcorridos os aspectos introdutórios, que a Lei n. 13.709/2018 traz uma seção específica sobre a responsabilidade e o ressarcimento dos danos, estabelecendo uma série de disposições confusas e ainda não claramente decididas no âmbito da jurisprudência:

Pode-se afirmar, em outras palavras, que não há uma resposta unívoca à indagação sobre a espécie de responsabilidade civil que vigora no âmbito da LGPD. Tal como ocorre no Código Civil e, também, no Código de Defesa do Consumidor, ambos os regimes de responsabilidade civil – subjetivo e objetivo – convivem na legislação de proteção de dados pessoais. Dentre as hipóteses de responsabilidade subjetiva, o legislador destacou, por meio do parágrafo único do art. 44, a hipótese de ausência de adoção das medidas protetivas indicadas no art. 46, mas isso não afasta outros casos de responsabilidade civil subjetiva (por inobservância de deveres legalmente previstos para o agente que realiza o tratamento de dados pessoais alheios), e muito menos os casos de responsabilidade civil objetiva, decorrentes do tratamento de dados pessoais que não forneça a segurança que pode esperar o titular dos referidos dados, à luz das circunstâncias indicadas nos incisos do art. 44 da LGPD<sup>204</sup>.

Nesse diapasão, o condomínio (controlador dos dados) poderá ser condenado em indenização ao causar danos a terceiros, com fundamento na responsabilidade objetiva ou subjetiva, a depender da sustentação legal. Essa situação poderá dar ensejo a uma ação de regresso, tanto em face do operador dos dados (administradora de condomínios, por exemplo), como resta da Lei n. 13.709/2018, art. 42, § 4º, em face do síndico, caso este tenha atuado em desacordo com o esperado em suas funções.

---

<sup>204</sup> SCHEREIBER, Anderson. Responsabilidade civil na Lei Geral de Proteção de Dados. In: DONEDA, Danilo [et al.]. **Tratado de proteção de dados pessoais**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 338.

Conforme demonstrado, o síndico atua como administrador de toda a massa condominial, devendo aplicar o estado da arte na gestão dos dados pessoais coletados pelo condomínio. Significa afirmar que, embora o condomínio seja o controlador dos dados, o síndico é o seu representante e pode ser acionado em regresso caso o condomínio seja condenado em alguma ação de indenização decorrente da Lei n. 13.709/2018.

A lei, além da responsabilidade civil afirmada, prevê penalidade administrativa de advertência, multa equivalente até 2% do faturamento – no caso de condomínios, o faturamento poderá equiparar-se à arrecadação mensal – que pode chegar ao limite de R\$ 50 milhões por infração, além de publicização da infração; bloqueio dos dados pessoais a que se refere a infração e eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração (Lei n. 13.709/2018, art. 52). Dessa forma, é possível haver dupla condenação (administrativa e civil) e, por evidente, dois direitos de regresso.

## 5.2 Responsabilidade civil pela custódia do patrimônio do condomínio

Investigada a disciplina geral da responsabilidade civil do síndico decorrente de atos de administração, observa-se a responsabilidade civil do síndico diante do seu dever geral de custódia do patrimônio do condomínio.

É sabido que todo aquele que administra bem o patrimônio alheio deve empregar a diligência adequada nas ações e omissões que venham a causar (ou evitar que causem) prejuízos a este conjunto de bens e direitos de outrem. Essa relação com o administrador é fundamentada em um binômio existente em todas as relações fiduciárias: poder sobre patrimônio alheio/confiança<sup>205</sup>.

Essa premissa, que inicialmente está em consonância com a sabedoria popular do dever de tratar um bem alheio como se seu fosse, é corroborada pela Lei n. 6.404/1976 – Lei de Sociedades Anônimas (Lei das S/A) – Art. 153: "O administrador da companhia deve empregar,

---

<sup>205</sup> CAMINHA, Uinie. Responsabilidade de administradores em sociedades anônimas. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coord.). tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhoa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/217/edicao-1/responsabilidade-de-administradores-em-sociedades-anonimas>. Acesso em: 10 maio 2022.

no exercício de suas funções, o cuidado e diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios"<sup>206</sup> <sup>207</sup>.

A despeito da disposição normativa não ser vinculada à atuação do síndico e as sociedades anônimas em muito se distanciarem da natureza jurídica e razão de ser do condomínio edilício, referida norma corporifica uma disciplina geral na atuação de qualquer administrador. Se nas sociedades anônimas o escopo da atuação do administrador é o lucro e o aumento do patrimônio da sociedade, no condomínio, o dever de diligência do síndico é mirado na boa administração e gestão do condomínio e na manutenção e melhoramento de seus espaços comuns. Ambas atuações se distanciam em seus objetivos, mas se aproximam na exigência de um zelo pelo patrimônio alheio. O dever de diligência é o mesmo, alterando sua conformidade na aplicação concreta.

Nesse sentido, o administrador condominial (síndico) deve pautar-se pelo dever de diligenciar pelo bem comum na órbita do condomínio. Seu foco, diversamente de um administrador comum, deve ser o de zelar, cuidar e manter o patrimônio do condomínio, visto não só pelo seu sentido econômico em sentido estrito, mas estético e funcional, zelar pelo cumprimento do ordenamento jurídico na condução do condomínio edilício, sob pena de violar o dever de não causar danos<sup>208</sup> vinculado às suas atividades.

---

<sup>206</sup> Sua ação deve estar pautada na boa-fé e no convencimento de que está atuando no sentido de melhor atender aos interesses da companhia. Mas não é só. Na verificação de sua conduta, impõe-se trabalhar com a noção de que a realização do dever de diligência também deve passar pela capacitação técnica e profissional para desempenhar o mister para o qual foi eleito. Essa capacitação deverá ser consentânea com o conhecimento da atividade que reveste o objeto social e ordenada por um juízo criterioso na execução de suas funções. No julgamento de sua conduta, diante de uma situação concreta, o que se deve avaliar, em *ultima ratio*, é se ele teve uma atuação diligente, pautada na perícia exigida para o cargo, e não o resultado, propriamente, de sua atuação, por tratar-se o dever de diligência de uma obrigação de meio e não de resultado. CAMPINHO, Sérgio. **Curso de direito comercial** – sociedade anônima. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 318.

<sup>207</sup> Diligência significa “1. interesse e cuidado na execução de uma tarefa [...] 2. urgência em fazer algo [...] 3. medida necessária para alcançar um fim; providência [...] 4. busca minuciosa; investigação [...]”. O dever de ser diligente é fixado como um padrão de conduta: um *standard* a ser perquirido pelo administrador e que serve como referência para avaliação de sua gestão. A importância dessa fixação decorre (i) da natureza orgânica da função administrativa e (ii) da necessária dissociação formal da propriedade acionária do exercício da administração. O administrador é órgão da companhia. Não a controla – ao menos formalmente – mas exerce, de forma isolada ou conjunta, o controle empresarial, ou seja, o controle da empresa (enquanto atividade). Mesmo que detenha direitos de sócios que o qualifiquem como controlador societário – totalitário, majoritário ou minoritário –, administrará ativos que não lhe pertencem. A empresa, com todos os seus elementos, integra o patrimônio da companhia, jamais dos acionistas. Pelo fato de o administrador gerir ativos de outrem, a LSA impõe-lhe o dever de agir diligentemente, com cuidado, para atingir os fins sociais, conforme a orientação geral estabelecida. O poder de determinar a destinação do patrimônio social justifica a imposição. FRAZÃO, Ana [*et al.*]; COELHO, Fábio Ulhoa (coord.). **Lei das Sociedades Anônimas comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 882.

<sup>208</sup> "O dever de não causar danos é dever de conduta, tendo por conteúdo uma abstenção. Define-se como proibição a que se interfira na esfera jurídica alheia de modo a prejudicar interesses juridicamente protegidos causando-lhes uma lesão antijurídica. Nesse sentido, bastará a violação do preceito *alterum non laedere* para que se constitua a obrigação de indenizar, sendo desnecessária a remissão a outras normas do ordenamento". MIRAGEM, Bruno. **Direito civil: responsabilidade civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 63.

Ato contínuo, cumpre destacar a casuística na defesa do patrimônio do condomínio.

### 5.2.1 Responsabilidade por queda de objetos

O art. 938 do CC/2002 trata da reparação do dano resultante do lançamento de coisas (matérias líquidas ou corpos sólidos) de uma casa (prédio) à rua. Em caso de arremesso de coisa inanimada proveniente de casas ou edifícios, que cause danos, a responsabilidade é objetiva. Tratando-se de edifício de apartamentos, a solução não pode ser outra senão a responsabilidade do condomínio. É o que argumenta Rogério Donnini:

trata-se de uma das mais vetustas hipóteses de responsabilidade pelo fato da coisa, já que no Direito Romano o morador do prédio também respondia pelas coisas lançadas ou caídas dos edifícios de habitação, por meio da *actio effusis et dejectis*. Essa *actio* foi criada pelos pretores no período pós-clássico do Direito Romano e tinha por objeto permitir as pessoas transitarem *sine metu et periculo* pelas ruas, superando a dificuldade na identificação do autor que lançou a coisa e responsabilizando o morador da casa<sup>209</sup>.

No Brasil, a hermenêutica adequada da norma, em se tratando de condomínio edilício, está na intenção do legislador de atribuir, na situação de prédios com várias habitações, a responsabilidade objetiva daqueles que habitarem parte dele<sup>210</sup>. Ou seja, se houver lançamento de objetos ou líquidos ao solo, atribui-se responsabilidade às unidades que possivelmente poderiam ter lançado os objetos ou líquidos.

A despeito dessa interpretação, a jurisprudência tem atribuído responsabilidade ao condomínio edilício na impossibilidade de identificar a unidade que arremessou os objetos. Dessa forma, conforme se vê pelo acórdão abaixo, na impossibilidade de identificar o autor das condutas, tem-se atribuído ao condomínio edilício a responsabilidade por indenizar as vítimas, relegando a um momento posterior eventual compensação entre os condôminos:

Condomínio. Queda de líquidos e objetos das unidades dos andares superiores, na sacada do apelante, cuja área é superior em relação aos demais. Quedas acidentais que, mais recentemente, pela natureza dos objetos lançados (fralda suja, lingerie com fezes e líquidos sujos), denotam a intenção de ofender e humilhar. Incidência do art. 938 do CC (*effusis et dejectis*). Responsabilidade objetiva do condomínio, diante da impossibilidade de

<sup>209</sup> DONNINI, Rogério José Ferraz. In: ARRUDA ALVIM, Thereza (coord.). **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. VIII: dos atos unilaterais, dos títulos de crédito, da responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 428.

<sup>210</sup> MELO, Diogo Leonardo Machado de. In: NANNI, Giovanni Ettore (coord.). **Comentários ao Código Civil: direito privado**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 811.

identificar o autor das condutas. Dano moral configurado. Indenização fixada em R\$ 20.000,00 que é razoável e suficiente à reparação pretendida. Rateio do pagamento que deverá ser objeto de deliberação interna do condomínio, não sendo o caso de se definir, neste momento, as unidades responsáveis pelo pagamento, sob pena de ofensa ao devido processo legal e à ampla defesa. Obrigação de fechamento da sacada a expensas do condomínio que não se constata. Ausência de previsão legal ou no estatuto condominial. Medida que, ademais, implicará em alteração da fachada do prédio, além do aumento da área privativa do apelante, o que depende de prévia deliberação em assembleia, por quórum qualificado. Eventual intenção do síndico e do zelador em realizar a obra que não é vinculativa. Sentença mantida. Recursos desprovidos<sup>211</sup>.

Nesse diapasão, vê-se que a lei ou jurisprudência não atribuem qualquer responsabilidade do síndico na hipótese dos danos em tela e, não havendo ação ou omissão e nexo de causalidade atribuível a qualquer comportamento específico e delimitado do síndico, não há, pela regra geral do Código Civil, como imputar qualquer indenização à figura do mero gestor das atividades condominiais, afinal, o síndico não é segurador universal do condomínio.

Embora não seja responsável pelos danos atribuídos à queda de coisas, fica encarregado pela repartição adequada dos ônus, já que, após a indenização paga pelo condomínio edilício, deve diligenciar em eventual apuração interna, além de convocar assembleia para tomada de decisões pela comunidade dos condôminos, fixando seus deveres como um bom gestor de coisa alheia.

### 5.2.2 Responsabilidade por furto de veículos<sup>212</sup>

Os edifícios em condomínio não respondem, em regra, pelo furto de veículos, seus acessórios ou objetos neles deixados, quando estacionados na garagem do prédio. Ao estacionar seu veículo na vaga de garagem existente no prédio ou condomínio, o morador ou visitante não transfere a sua guarda à administração do condomínio, nem entre eles se estabelece um contrato

---

<sup>211</sup> BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação Cível, 4000628-58.2013.8.26.0003, Rel. Teixeira Leite, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 30-04-2015.

<sup>212</sup> Evidentemente que o tratamento legal do furto é mais brando do que o do roubo e de outros crimes patrimoniais mais graves, optando-se pelo furto como representativo de parte do (não) dever de vigilância do síndico nessa hipótese. Assim, é fácil verificar que o síndico não responde civilmente pelo roubo, extorsão, apropriação indébita e demais crimes contra o patrimônio relacionados aos veículos deixados na garagem do edifício pela simples condição de ser síndico.

de depósito – esse o entendimento do TJRS<sup>213</sup>. Situação diversa ocorre na hipótese de contratação de empresa terceirizada para guarda dos veículos – conforme leitura do TJRJ<sup>214</sup>.

Aliás, quase sempre as convenções de condomínio trazem disposição nesse sentido, pois as vagas de garagem constituem unidades agregadas à própria unidade residencial ou comercial pertencente ao usuário. Com essa previsão expressa de inexistência de garantia, o condômino, locatário ou mero usuário já não poderá alegar ignorância, porque já alertado, de maneira que lhe caberá tomar maiores providências no que toca à segurança, mantendo seu veículo permanentemente trancado, com os vidros fechados, sem objetos de valor visíveis em seu interior, instalar alarme, trava de segurança, sistema de corte de combustível e manter o seguro do veículo.

A obrigação de guarda só pode prevalecer se expressamente prevista na Convenção ou no Regulamento Interno do condomínio, ou se este mantiver guarda ou vigilante para o fim específico de zelar pela incolumidade dos veículos estacionados na garagem do prédio, ou ainda, em situações excepcionais.

Ou seja, não basta a existência de sistema de segurança no edifício e do vigilante postar-se na sua entrada. Impõe-se que, por determinação da Convenção ou da Assembleia Geral, a vigilância seja feita por meio de pessoa destacada para tal, quer dizer, especificamente no local em que os veículos ficam estacionados. Só a manutenção de câmaras de rastreamento e filmagem desses locais não legitima o dever de reparar do condomínio.

Ora, se o condomínio mantém funcionários com a tarefa de vigiar e resguardar os veículos estacionados, e se um deles vem a ser furtado, terá o preposto obrado com *culpa in vigilando*, de modo que por esse agir (ou não agir) culposo deverá responder o empregador, nos termos do art. 932, III, do CC/2002, responsabilidade essa objetiva (art. 933, do CC/2002). Portanto, para ser possível responsabilizar o condomínio, seria necessário, por deliberação dos

---

<sup>213</sup> Recurso inominado. Ação de reparação de danos materiais. Furto de veículo em condomínio residencial. Convenção que prevê excludente de responsabilidade do condomínio por danos causados aos veículos estacionados. Empresa corré que presta serviço de portaria. Ausência do dever de guarda e vigilância do patrimônio dos condôminos. Ausência de provas de que tenha ocorrido negligência e falha na prestação de serviços. Precedentes do STJ. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Recurso Cível: 71008228017-RS, Rel. Luis Antonio Behrendorf Gomes da Silva, Quarta Turma Recursal Cível, j. 29-03-2019, Public. 03-04-2019.

<sup>214</sup> Embargos de declaração em apelação. Furto de veículo em condomínio. Nexo de causalidade evidenciado. Ausência de concausa. Responsabilidade do condomínio pela segurança no interior de suas dependências. Contratação de empresa especializada. Assunção de dever e guarda. Peculiaridades do caso concreto devidamente analisadas. Inexistência de contradição ou omissão. Inconformismo que deve ser veiculado por meio adequado. Caráter infringente cabível em hipóteses excepcionalíssimas. Recursos conhecidos e desprovidos. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. APL: 01768024920178190001, Rel. Des. Mauro Dickstein, Décima Sexta Câmara Cível, j. 10-12-019.

condôminos, que fossem adotadas determinadas medidas de segurança e que tivessem falhado essas medidas, no caso concreto, por culpa do síndico ou de algum preposto.

Quanto à responsabilidade do condomínio, assim se manifestam J. Nascimento Franco e Niske Gondo:

Na administração interna do edifício ou do conjunto de edifícios, deve o síndico prover a vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessem a todos os moradores. Cabe à Convenção prever expressamente as minúcias relativas às situações peculiares do edifício, uma vez que a lei aborda o problema em linhas gerais. Pelo prejuízo que resultar a terceiros do descumprimento, pelo Síndico, do seu dever de vigilância, responde patrimonialmente o condomínio. Contudo, não responde por danos causados a veículos estacionados na garagem se não ficar provada culpa de seus empregados e se a Convenção expressamente isentá-lo do dever de indenizar<sup>215</sup>.

Observa-se que a Lei do Condomínio n. 4.591/1964 está revogada em parte, prevalecendo, em relação ao condomínio voluntário, necessário, sua administração e ao condomínio edilício, as disposições dos arts. 1.314 a 1.358 do CC/2002, e de forma complementar, a Lei n. 4.591/1964, no que não contrariar o CC/2002.

Feita essa digressão, observa-se que o síndico não pode se ver responsável por eventual furto ou roubo de veículos, visto não restar em suas atividades o dever de segurança específica sobre esses bens. Exigir essa obrigação é transformar o síndico em um garantidor da incolumidade dos carros e seus acessórios, o que não é fundamento em nenhum preceito legal vigente no direito brasileiro.

### 5.2.3 Responsabilidade do síndico e a Covid-19

Em momentos de pandemia como o que vivenciamos há pouco, viveu-se um verdadeiro “estado de exceção”, termo comum na doutrina alemã (*Ausnahmezustand*, mas também *Notstand*, estado de necessidade), e estranho nas doutrinas italiana e francesa, que utilizam a terminologia decretos de urgência e de estado de sítio. Já na doutrina anglo-saxônica, prevalecem as terminologias *martial law* e *emergency powers*<sup>216</sup>. Nesse cenário incomum, os poderes do síndico se asseveram, pois, em razão das restrições legais, durante certo período, ficou inviável convocar assembleias para deliberar o que seria corriqueiro em tempos normais.

---

<sup>215</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 4. ed. São Paulo: RT, 1987, p. 250.

<sup>216</sup> AGAMBEN, Giorgio. **Estado de exceção**. São Paulo: Boitempo, 2020, p. 15.

Ao síndico coube fazer o que foi preciso, sempre ao encontro dos preceitos constitucionais, às leis, aos decretos emergenciais, e ciente de que iria responder pelos excessos e pelos prejuízos à massa. A tomada de decisões neste momento único de pandemia, muitas vezes fora respaldada pela vontade colegiada do conselho face à impossibilidade de se convocar uma assembleia.

As medidas administrativas tomadas por parte dos síndicos, que estiveram em consonância com o momento atual e mantida a razoabilidade necessária, embora possam ter parecido autoritárias neste momento, têm respaldo no ordenamento jurídico, pois o síndico age por mandato e seus atos podem ser ratificados, aconselhando-se, sempre que possível, a decisão colegiada pela Assembleia, conforme defende Marcelo Barbaresco<sup>217</sup>.

Nesse contexto, fez sentido que o síndico, munido do seu poder de mandato, com a incumbência de agir em prol da sua comunidade, a qual a ele delegou poderes, tomasse as decisões necessárias para manter a gestão do seu condomínio saudável, tanto para o fechamento de áreas comuns, como para a suspensão momentânea do fundo de obras.

Deve-se ter em mente que, em tempos normais, o síndico deve submeter grande parte dos seus atos de gestão à aprovação de assembleia, como realizar obras, comprar equipamentos, suspender ou realizar rateios extras, entre outros, mas que, no exercício das suas funções, o síndico tem o poder/dever de tomar medidas administrativas sem essa submissão, por exemplo, multar unidade infratora, efetuar reparos emergenciais e divulgar circulares/informativos. Isso porque, parte das suas atribuições está pré-definida na Convenção e aprovada em assembleia. E, em momentos vividos durante a pandemia da Covid-19, quando decretos e recomendações da Organização Mundial de Saúde (OMS) cercearam o funcionamento de empresas, impondo quarentena e isolamento social, conferiu-se ao síndico tomar algumas medidas mesmo sem a aprovação em assembleia ou previsão legal, o que não lhe acarretaria qualquer responsabilidade civil.

Referida situação emergencial fez surgir quase um *Vademecum* de regras não escritas dentro do condomínio, conforme defende Luca Santarelli<sup>218</sup> ao observar a realidade italiana, ou seja, ainda que sem expressa menção em convenção de condomínio, regulamento ou em Lei, surgiram regras de higiene e de comportamento social não escritas, mas que tiveram altíssima adesão pela comunidade de moradores. Essas normas sociais, diante de sua não positivação em

---

<sup>217</sup> BARBARESCO, Marcelo. Administração em condomínios edifícios em tempos de pandemia: parâmetros constitucionais e a preservação do direito. In: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (coord.). **Impactos da Covid-19 no direito imobiliário**. Porto Alegre: Ibradim, 2020, p. 220.

<sup>218</sup> SANTARELLI, Luca. *Vademecum non scritto per condomini e amministratori in época di Covid-19*. In: TARANTINO, Maurizio. **Covid-19 e gli effetti su condominio e locazione**. Milão: Giuffrè, 2021, p. 50-51.

qualquer ato vinculante, não podem, evidentemente, ser exigidas judicialmente pelo síndico, sendo seu descumprimento reiterado não imputável a qualquer omissão do síndico, desde que apenas normas sociais.

No direito italiano, em meio à pandemia<sup>219</sup>, enfrentou-se a ausência de legislação específica que pudesse respaldar as assembleias virtuais, mesmo havendo inúmeras tentativas de alteração do Código Civil (Medidas Provisórias n. 76/2020 e n. 120/2020). A alteração para dar o respaldo devido só se concretizou com o suplemento ordinário n. 37, de 13 de outubro de 2020, que converteu as medidas urgentes para apoiar o renascimento da economia. A partir daí, foram previstos aspectos relativos às reuniões em videoconferência que passaram a vigor para os condomínios, com a alteração 66 da dl n. 104/2020, modificando o Código Civil, em seu art. 66. Assim, o Código Civil Italiano, em seu § 3º, teve redação acrescentada para manter a indicação de local e hora da reunião na modalidade videoconferência, por meio de plataforma eletrônica.

As alterações do Código Civil modificaram também o § 5º. Assim, mesmo que não expressamente previsto no regulamento do condomínio, se houvesse anuência prévia (da maioria dos condomínios), a participação na assembleia poderia ocorrer na forma de videoconferência. Nesse caso, a ata lavrada pelo secretário e assinada pelo presidente seria enviada ao administrador e a todos os condôminos seguindo as formalidades previstas para a convocação.

Retornando ao cenário brasileiro, naquela ocasião, incumbiu ao síndico velar pelo respeito às regras sanitárias. Diante de uma reiterada omissão no cumprimento de decretos e de leis referentes à saúde, evidentemente o síndico poderá ser civilmente responsabilizado. Entretanto, quando não presente ato normativo ou administrativo do poder público explicitando certos deveres à coletividade e ao condomínio, a responsabilidade civil do síndico por ação ou omissão deve ser absolutamente cautelosa e ponderada, sob pena de se atribuir “sanção” àquele que fez ou deixou de fazer algo em um período de extrema incerteza e sem precedentes na história recente.

Se, na omissão de norma legal (em sentido lato) for atribuível dever de indenizar ao síndico, estar-se-á diante de uma responsabilidade absolutamente prejudicial em contrariedade ao próprio ordenamento, que preceitua o princípio constitucional da legalidade. Inclusive, importante lembrar a defesa em prol da mitigação da responsabilidade civil por culpa dos

---

<sup>219</sup> SANTARELLI, Luca. *Vademecum non scritto per condomini e amministratori in época di Covid-19*. In: TARANTINO, Maurizio. **Covid-19 e gli effetti su condominio e locazione**. Milão: Giuffrè, 2021, p. 7.

médicos<sup>220</sup> diante da extremidade do quadro enfrentado durante o período agudo da pandemia da Covid-19. Igualmente, não devem ser responsabilizados os síndicos, a não ser em caso de cristalino abuso do direito, visto ser figura universal na aplicação de qualquer conduta humana estribada em exercício antijurídico de determinada posição jurídica.

Nesse diapasão, destaca-se no Projeto de Lei que deu origem ao Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado (RJET), a disposição abaixo, estabelecendo claramente novos poderes aos síndicos, e modificando temporariamente o Código Civil:

Art. 11. Em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, além dos poderes conferidos ao síndico pelo art. 1.348 do Código Civil, compete-lhe:

I – restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação pelo coronavírus (Covid-19), respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos;

II – restringir ou proibir a realização de reuniões e festividades e o uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, como medida provisoriamente necessária para evitar a propagação do coronavírus (Covid-19), vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade.

Parágrafo único. Não se aplicam as restrições e proibições contidas neste artigo para casos de atendimento médico, obras de natureza estrutural ou realização de benfeitorias necessárias.

A medida foi vetada pelo Presidente da República, sequer entrando em vigor, sob o seguinte fundamento:

#### **Razões do veto**

A propositura legislativa, ao conceder poderes excepcionais para os síndicos suspenderem o uso de áreas comuns e particulares, retira a autonomia e a necessidade das deliberações por assembleia, em conformidade com seus estatutos, limitando a vontade coletiva dos condôminos.

Desse modo, a bruma que encobria os atos do síndico relacionados à pandemia não foi cessada por edição de lei federal em sentido estrito, permanecendo um terreno de grande incerteza quanto à extensão dos poderes atribuídos e exigíveis do síndico nesse período, conforme estabelecem as decisões elencadas por Marco Aurélio Bezerra de Melo<sup>221</sup>.

<sup>220</sup> ROSENVALD, Nelson. **Por uma isenção de responsabilidade dos profissionais de saúde por simples negligência em tempos de pandemia**. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2020/05/01/por-uma-isen%C3%A7%C3%A3o-de-responsabilidade-dos-profissionais-de-sa%C3%BAde-por-simples-neglig%C3%Aancia-em>. Acesso em: 10 maio 2022.

<sup>221</sup> Em 24-11-2020, a Oitava Câmara Cível do TJRJ, na relatoria do Desembargador Cezar Costa, manteve, por unanimidade, a liminar que autorizou o condômino a realizar obra emergencial em sua unidade autônoma em situação na qual o síndico tinha proibido peremptoriamente (AI 0053908-69.2020.8.19.000). Em setembro de 2020, com o fundamento de fomentar o isolamento social e, de acordo com as medidas determinadas pela Lei federal n. 13.979/2020, o síndico de determinado condomínio no Rio de Janeiro proibiu o condômino de alugar

#### 5.2.4 Vícios construtivos e o dever de manutenção

Rotineiramente, ao se falar em acidentes e danos nos condomínios, a primeira providência é averiguar de quem é a responsabilidade: do síndico, da gestão como um todo, da administradora, do funcionário, do próprio condômino ou inquilino etc.

A questão é complexa. A depender do tipo de dano, como e com quem ocorreu, a responsabilidade pode ser tanto do condomínio quanto daquele que foi lesado.

Ainda que a atuação do síndico esteja sempre atrelada e limitada às deliberações em assembleia, convenção condominial, regimento interno e à legislação esparsa pertinente, o síndico exerce um papel fundamental e tem autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe pareça, buscando sempre o interesse coletivo, a guarda e a manutenção das áreas comuns (art. 1.348, V, CC/2002).

Segundo Marcelo Benacchio, "caberá ao síndico observar a manutenção dos elevadores, área de lazer e serviços de segurança e limpeza da edificação, procedendo à devida contratação e fiscalização necessária à consecução de seus deveres de administração das partes comuns"<sup>222</sup>. No mesmo sentido, explica Arnaldo Rizzardo: "exercerá vigilância necessária sobre o

---

para temporada (art. 48 da Lei n. 8.245/1991) a sua unidade autônoma. Diante desse quadro, o proprietário ingressou em juízo e a Segunda Câmara Cível do TJRJ, na relatoria do Desembargador Luiz Roldão de Freitas Gomes Filho, sob o fundamento do direito do condômino (arts. 1.314 e 1.335, inc. I, CC) e de propriedade entendeu por ilegítima tal restrição condominial que não estava calcada em nenhuma determinação legal, senão em ato unilateral e arbitrário do síndico (AI 0027409-48.2020.8.19.0000). Em ambas as decisões, o órgão julgador agiu com ponderação adequada. Em outro giro, em decisão monocrática do Desembargador Ricardo Couto, foi mantida a proibição para que determinado condômino realizasse em seu apartamento obras não emergenciais, nos moldes da Lei n. 8.808/2020, ainda que no caso houvesse um decreto municipal autorizando a retomada de quaisquer obras nos imóveis dos respectivos titulares: "Agravo de instrumento – paralisação de obras em residência – medidas restritivas adotadas durante a pandemia – tutela de urgência – revogação – não cabimento. I – Cabe Agravo de Instrumento contra a decisão que indefere a revogação da tutela de urgência, concedida para suspender as obras realizadas em unidade imobiliária, a pedido do condomínio. Entendimento do STJ quanto à extensão do conceito de decisão interlocutória que versa sobre tutela provisória (art. 1.015, I, do CPC). II – A existência de decreto municipal permitindo a retomada das obras não emergenciais não pode se sobrepor aos atos de gestão de cada condomínio, que são adotados de acordo com as particularidades do mesmo. Competência conferida ao síndico pela Lei Estadual n. 8.808/2020, para verificar eventuais obras que devem ser evitadas. III – Ausência de elementos capazes de autorizar a revogação da medida, por ora, sem prejuízo aos demais condôminos. IV – Recurso ao qual se nega provimento". BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. AI 0057886-54.2020.8.19.0000, 7ª Câmara Cível, j. 31-08-2020. No mesmo sentido: "Constitucional. Direito Civil. Condomínio edifício. Proibição, pelo síndico, da realização de obras no interior de suas unidades imobiliárias, durante o período de pandemia causada pelo vírus Sars-Cov-2. Medida restritiva que, em tese, encontra amparo no art. 1º da Lei Estadual n. 8.088/2020. Ausência de probabilidade de provimento do recurso. *Periculum in mora* que, ademais, não foi evidenciado, pois ausente demonstração de urgência na realização das obras. Recurso desprovido". BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. AI 0036587-21.2020.8.19.0000, Rel. Des. Alexandre Freitas Câmara, 2ª Câmara Cível, j. 20-07-2020; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. In: SCHREIBER, Anderson [et al.]. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1.081.

<sup>222</sup> BENACCHIO, Marcelo. In: NANNI, Giovanni Ettore. **Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 1.059.

patrimônio condominial, de modo a logo detectar os defeitos que surgirem, e providenciar os reparos que forem preciso"<sup>223</sup>.

Nesse passo, ao síndico é instituído um dever legal de tomar as medidas adequadas de manutenção<sup>224</sup> das estruturas comuns, ora entendidas como o “conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários”, nos termos da ABNT: NBR 5674.

A atribuição da responsabilidade civil do síndico, de outro lado, tem o objetivo de reparar o prejuízo causado a terceiros (condôminos e condomínio), além de eventual caráter punitivo para evitar a repetição de casos semelhantes. Dito isso, é importante entender a imputação de responsabilidade decorrente da falta de manutenção em cada caso. O dano decorrente da falta de manutenção poderá dar ensejo à lesão de um terceiro, ou à perda patrimonial do condomínio, prejudicando seriamente os titulares da propriedade. Inicialmente, nesta pesquisa, será tratado este último ponto.

As normas da ABNT 13.752:1996 conceituam vícios construtivos da seguinte forma:

3.75 Vícios – Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

Dito de modo contrário, as anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços e que não sejam causadas por defeitos na manutenção ou utilização podem ser imputadas ao construtor/incorporador do condomínio edilício, respeitado, é claro, o tempo de vida útil<sup>225</sup> de cada estrutura. Assim, se houver dano em qualquer estrutura por defeito de manutenção, rompe-se o nexo causal que vincula o dano à ação daquele que construiu e alienou o condomínio edilício.

Sob este aspecto, incumbe ao síndico zelar e atuar pelo bom cumprimento da manutenção das estruturas condominiais, respeitando o manual de utilização das áreas comuns,

---

<sup>223</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 209.

<sup>224</sup> As palavras *conservação* e *manutenção*, em geral, são utilizadas como sinônimos, e assim o serão neste trabalho, uma vez que a conservação envolve a manutenção, e a manutenção implica conservação. DEL MAR, Carlos Pinto. **Direito na construção civil**. São Paulo: Leud, 2015, p. 183.

<sup>225</sup> A vida útil do produto, assim, será a informação mais importante para se determinar o prazo de reclamação, em casos de vício oculto. DEL MAR, Carlos Pinto. **Direito na construção civil**. São Paulo: Leud, 2015, p. 240.

quando entregue pela incorporadora, assim como as normas técnicas da ABNT, fato decorrente da interpretação da lei, conforme já salientado, e que prescinde de grandes aprofundamentos.

Deste modo, se o síndico agiu mal, isto é, se descumpriu ou não verificou o dever de manutenção das estruturas e, em decorrência disso, foram ocasionados danos ao condomínio, ele poderá ser responsabilizado civilmente por negligência. Em outras palavras, ao síndico é imprescindível cumprir as normas adequadas de manutenção do edifício, sob pena de ser civilmente responsabilizado se comprovada vinculação entre sua conduta e o dano sofrido ou agravado do condomínio.

A aferição desse dever de manutenção não induz à premissa de que o síndico deve agir, necessariamente, com uma diligência esperada de um técnico na área objeto do eventual problema. A diligência esperada e exigida pela Lei é a do administrador médio, isto é, ciente de que existe uma eventual intercorrência, o síndico deverá tomar as providências práticas e jurídicas aptas a saná-las, sob pena de agravar o problema e induzir eventual responsabilidade civil pelos danos causados por sua ação desidiosa ou simples omissão.

Para além dos danos vinculados exclusivamente a um prejuízo direto do condomínio pela falta de manutenção, há um cenário pior: o dos danos a terceiros decorrentes dessa falta de manutenção. Menciona-se a hipótese, por exemplo, de falta de manutenção no piso próximo à piscina, vindo a causar um acidente com uma criança ou um idoso. A vítima do dano não tem relação jurídica com o síndico e deve ingressar com eventual ação indenizatória em face do condomínio edilício; este, por sua vez, poderá acionar o síndico em regresso se provar que o dano ocorrera em decorrência de falta imputável a sua conduta.

Diante disso, a despeito de aplicação pouco divulgada, a responsabilidade civil do síndico por falta de manutenção das áreas comuns tende a ser grande palco de debates com o aumento das incorporações imobiliárias pelo Brasil e dos decorrentes vícios construtivos conaturais ao crescimento das edificações.

## 6 DISTINÇÃO ENTRE RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E FIGURAS PARALELAS

A responsabilidade civil do síndico, exaustivamente tratada nesta pesquisa, emana da lei, enquanto a responsabilidade das demais figuras que circundam o condomínio e participam da sua gestão – como subsíndico, conselheiros e administradora respondem por meio de outra vinculação, conforme será visto a seguir.

### 6.1 Subsíndico

O subsíndico tem todas as atribuições do síndico, mas somente assume as suas funções no caso de ausência temporária ou permanente do titular<sup>226</sup>. O prefixo “sub” indica justamente substituição, ou seja, substituto na palavra subsíndico. De qualquer modo, é cultural nos condomínios que o subsíndico participe dos atos de gestão muitas vezes em conjunto com o síndico, fato que não desnatura o preceito de que ele atua apenas em substituição – afinal, não se trata de um vice síndico, mas de um substituto em sentido estrito.

Marco Aurélio S. Viana, ao mencionar o papel do subsíndico, ressalta: “Suas atribuições serão especificadas pela Convenção. Em regra, ele auxilia o síndico na administração interna, respondendo por atividades específicas, substituindo-o nas ausências e impedimentos temporários”<sup>227</sup>.

No caso de renúncia, morte ou qualquer outra ausência permanente, o subsíndico assume interinamente e deve convocar uma nova assembleia para a eleição do novo representante legal. Ele não assume o cargo pelo prazo restante do mandato, salvo se assim estiver definido expressamente na convenção; já na hipótese de uma ausência provisória, o subsíndico assume interinamente o condomínio, sem se esquecer de que alguns atos são exclusivos do síndico (personalíssimos).

Diversamente do síndico, o subsíndico não tem responsabilidades previstas em lei para o exercício do cargo. Apenas a Convenção Condominial pode atribuir-lhe funções, ou seja, não há rol de incisos ou artigo com remissão à norma que rege os síndicos. Diante disso, sua responsabilidade civil é regida em dois momentos: 1) quando assume o cargo em substituição (atuando nas funções do síndico); ou 2) quando o condomínio inclui outras funções ao subsíndico, conforme será tratado adiante.

---

<sup>226</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edilício**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 217.

<sup>227</sup> VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio e das incorporações imobiliárias**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 65.

Na primeira situação, verificada no julgamento do TJDF (apelação 00031033220178070007/DF<sup>228</sup>), o subsíndico responde apenas quando assume o encargo inerente ao síndico, ou seja, quando o substitui efetivamente nos atos de gestão – não responde, portanto, durante o período em que foi subsíndico. No acórdão, a desembargadora Gislene Pinheiro reforça que o procedimento especial de exigir contas tem lugar quando ocorre a administração de bens ou valores de outrem, decorrente de relação jurídica legal ou convencional. Em função dessa relação, o administrador tem o direito/dever de prestar contas aos condôminos:

todo aquele que administra bens, negócios e interesses alheios deve prestar contas pormenorizadas, discriminando os créditos e débitos havidos da relação jurídica e apontando o saldo apurado, competindo àquele a obrigação de prestá-las. Tal obrigação funda-se no princípio universal de que quem gerencia bens ou interesses alheios deve demonstrar o resultado de sua gestão aos interessados<sup>229</sup>.

Conclui, ainda, ser imperativa a participação do subsíndico no polo passivo da demanda, pois ele exerceu a função de substituir o síndico em eventuais afastamentos, e esteve à frente do cargo em algumas oportunidades. Cabe ao subsíndico prestar contas do período em que efetivamente administrou o condomínio e realizou o papel principal de gestor, ainda que se trate de um curto período de ausência do síndico.

Com base no fundamento do acórdão e nas premissas já mencionadas, afirma-se que o subsíndico, por ser uma espécie de “síndico de reserva”, não atua nem tem poderes para atuar na condição de representante e administrador do condomínio edilício. Desta forma, a responsabilidade pelos seus atos só pode decorrer durante os impedimentos do síndico, hipótese em que o subsíndico seria chamado a atuar na condição do impedido, ou quando,

---

<sup>228</sup> Civil e processual civil. Ação de exigir contas. Primeira fase. Preliminar. Ilegitimidade passiva. Rejeitada. Subsíndico. Responsabilidade. Prestação de contas. Período limitado à efetiva substituição do síndico. 1. O procedimento especial de prestação de contas tem lugar quando há a administração de bens ou valores de outrem, decorrente de relação jurídica legal ou convencional. Em decorrência dessa relação, tem o administrador o dever de prestar contas ao interessado na administração efetivada. 2. A primeira fase da prestação de contas destina-se a verificar a existência do dever de prestar contas por parte do demandado. 3. Desde o momento em que o réu aceitou o encargo de subsíndico e, por conseguinte, a função de substituir o síndico em eventuais afastamentos, adieriu a uma série de obrigações legais de caráter administrativo, dentre elas, a obrigação de prestar contas ao período em que assumiu a condição de gestor principal dos negócios atinentes ao condomínio. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. 4. A obrigação do subsíndico de prestar contas limitar-se-á ao período em que efetivamente exerceu a função de síndico. 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. 0003103-32.2017.8.07.0007, Rel. Gislene Pinheiro, 7ª Turma Cível, j. 07-11-2018, Public. 09-11-2018, s/p.

<sup>229</sup> BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. 0003103-32.2017.8.07.0007, Rel. Gislene Pinheiro, 7ª Turma Cível, j. 07-11-2018, Public. 09-11-2018, s/p.

ainda que sem poderes para tanto, atuasse na condição de representante do condomínio, iludindo eventual terceiro de boa-fé e causando danos ao condomínio edilício.

Essa última hipótese acaba por desaguar na análise da teoria da aparência, resguardando terceiro que confiou em determinada situação jurídica, conforme se vê nas considerações de Alexandre Dartanhan de Mello Guerra:

No contexto de aparência de existência de um determinado direito, em princípio, o ordenamento jurídico busca deferir a necessária proteção ao terceiro de boa-fé, que depositou a sua confiança legítima na aparência de regularidade de uma situação jurídica<sup>230</sup>.

Desta forma, aquele que de boa-fé crê na situação jurídica do subsíndico como gestor e administrador apto em determinado caso concreto, não se vê prejudicado pela falta de poderes deste – não se lê de forma absoluta a disposição do art. 662 do CC/2002. Significa dizer que o ato praticado pelo subsíndico, embora em situação cuja atuação não seja expressamente permitida, poderá ser válido e eficaz em face do condomínio, diante de “melhor direito” de um terceiro de boa-fé. Entre o condomínio prejudicado e o terceiro de boa-fé, o ordenamento jurídico preferiu proteger esse último. Sendo assim, caberá ao condomínio edilício eventual ação de regresso em face do subsíndico pelos atos cometidos sem poderes e causadores de danos, tratando-se claramente de responsabilidade civil.

Nesse diapasão, afirma-se que a responsabilidade civil do subsíndico é muito parecida com a responsabilidade do síndico, desde que no exercício efetivo de administração do condomínio edilício.

O contorno do subsíndico como atuante de forma subsidiária em substituição pode ser modificado no caso de o subsíndico ter função de gestão em subcondomínios, conforme se verifica das lições de Gabriel Karpát:

Para condomínios de várias edificações, na impossibilidade de se ter mais de um representante legal do condomínio, a saída é a eleição de um subsíndico para cada um dos edifícios que integram o conjunto. Nesses casos, os subsíndicos eleitos têm atribuições complementares, colaborando diretamente com o síndico geral como se fossem um síndico de seu prédio. Essa possibilidade de eleger vários subsíndicos, bem como as suas atribuições específicas, devem estar descritas na convenção do condomínio<sup>231</sup>.

---

<sup>230</sup> GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello. *In*: NANNI, Giovanni Ettore (coord.). **Comentários ao Código Civil**: direito privado contemporâneo. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 602.

<sup>231</sup> KARPAT, Gabriel. **Condomínios** – orientação e prática. 2. ed. São Paulo: Hemus, 1997, p. 43.

Assim, no caso de substituição da figura do síndico em vários edifícios, ou agindo de forma complementar a este, o subsíndico assume a responsabilidade pelos atos de gestão praticados, diversamente do subsíndico que não atuou, aguardando a ausência permanente ou temporária do síndico. Este último, por sua vez, não responde pela edificação, pois não há na lei obrigações legais que poderiam ensejar sua responsabilidade pelo simples exercício da função; diante disso, não responde, por exemplo, por omissão, desde que a convenção não lhe tenha atribuído funções específicas. Observa-se, portanto, que os contornos da responsabilidade civil do subsíndico dependerão em absoluto das atribuições especificadas na convenção de condomínio, que poderá fixar deveres e obrigações similares aos exercidos pelo síndico.

## 6.2 Conselho Fiscal

De acordo com o art. 1.356 do CC/2002, “poderá haver um conselho fiscal, composto de três membros eleitos na assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. Se houver previsão na convenção, a eleição do conselho é obrigatória; caso contrário, o condomínio não precisa sequer ter um conselho.

Considerando que o conselho é um órgão facultativo<sup>232</sup> – a lei usa a expressão poderá existir –, vale a autonomia privada para a sua criação, que, se instituído, deverá ocorrer através da convenção do condomínio<sup>233</sup>.

Geralmente composto por três membros efetivos e três suplentes, o conselho fiscal tem a função de examinar as contas do síndico e emitir parecer para a assembleia, favorável ou não, sobre a aprovação do que lhe foi apresentado. Destaca-se que o conselho não aprova contas, apenas emite parecer favorável ou desfavorável à sua aprovação. E a assembleia, por sua vez, poderá acatá-lo ou não, aprovando ou rejeitando as contas do período, conforme explica Luis Arechavala: “esse parecer é apenas uma opinião, um apoio para auxiliar na decisão dos condôminos sobre a lisura das contas do síndico, sendo a Assembleia livre para deliberar como quiser entre a aprovação ou não das contas”<sup>234</sup>.

O conselho fiscal, quando ausente a figura do conselho consultivo, tem funcionado na prática como órgão de auxílio à gestão, e não apenas fiscalizador. Conforme mencionado, é

<sup>232</sup> O Conselho Fiscal não é obrigatório porque a prestação de contas poderá ocorrer diretamente à Assembleia (art. 1.348, VIII, do Código Civil), sendo, todavia, altamente recomendável para garantir maior transparência e melhor interlocução entre o corpo diretivo do condomínio e a assembleia. ELIAS FILHO, Rubens Carmo.

**Aspectos de direito material e processual.** São Paulo: Atlas, 2015, p. 219.

<sup>233</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *In*: GODOY, Cláudio Luiz Bueno de [*et al.*]; PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 15. ed. Barueri: Manole, 2021, p. 1.351.

<sup>234</sup> ARECHAVALA, Luis. **Condomínio edifício e suas instituições**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, p. 291.

importante que as funções do conselho fiscal, além daquelas previstas em lei, sejam aprovadas em assembleia ou constem da convenção do condomínio.

É possível utilizar, por analogia, a Lei das S/A para se entender melhor as responsabilidades relativas ao conselho fiscal. Em seu art. 165, com redação dada pela Lei n. 10.303/2001, tem-se especificada a responsabilidade individual do conselho fiscal decorrente da omissão no cumprimento de seus deveres legais e vinculada a atos culposos ou dolosos. Responsabilidade essa que advém do fato de o conselho fiscal omitir-se do cumprimento de suas responsabilidades estatuídas no CC/2002, na Convenção e no Regulamento do Conselho Fiscal.

Em seus estudos sobre o tema, Erigutemberg Meneses<sup>235</sup> destaca que os membros do Conselho Consultivo Fiscal respondem solidariamente por omissão, ainda que não tenham auferido qualquer tipo de proveito. Por caber ao Conselho verificar as contas e emitir parecer sobre elas, presume-se assunção das responsabilidades inerentes ao cargo de conselheiro. Isto porque, embora a responsabilidade pela administração seja exclusiva do síndico, a atuação do conselho poderá ser benéfica ou danosa, a depender de como escolhe agir diante de irregularidades.

Nesse esteio, o conselho responderá por seus atos desde que provada a omissão ou a ação de irregularidades, e que dessas ações/omissões decorram danos. Nesse caso, serão aplicadas as regras gerais da responsabilidade civil subjetiva, com a necessidade de se provar a culpa ou o dolo nas suas ações, somada ao resultado e o nexo causal entre o fato e o dano.

### 6.3 Conselho Consultivo

O conselho consultivo está previsto no art. 23 da Lei n. 4.591/1964, cabendo a ele assessorar o síndico “na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas”. A principal função do conselho consultivo é ouvir o síndico e discutir com ele as decisões administrativas do condomínio.

Por ter um papel mais amplo que o conselho fiscal, o conselho consultivo é um órgão mais genérico, o que abre margem para que, por vezes, seus membros ajam com excesso no exercício da função. Assim, não é aceitável que os conselheiros interfiram em atos de gestão aos quais não foram designados ou para os quais não possuam previsão legal. “No condomínio, suas funções são de órgão auxiliar, o que não implica em atribuir-lhe a Convenção apenas

---

<sup>235</sup> MENESES, Erigutemberg. **Conselho Fiscal**: com domínio de contas. Livro digital do *Kindle*, editado e produzido por José Erigutemberg Meneses Lima, 2017, p. 59.

competência supletiva; podem-lhe ser destinadas atribuições de importância e até poderes especiais para a prática de certos atos”<sup>236</sup>. É possível conferir ao conselho a prerrogativa de autorizar ao síndico a prática de atos que transcendam os seus poderes.

Na lição de Silvio Rodrigues, “o Conselho Consultivo é órgão colegiado de consulta e fiscalização. Seus membros são necessariamente condôminos; portanto, com interesse idêntico aos dos outros comunheiros”<sup>237</sup>.

O conselho consultivo não responde em função de sua obrigação legal, ou seja, os conselheiros não são solidários nas ações do síndico<sup>238</sup>. Esses estão atrelados às funções complementares atribuídas na convenção, e respondem somente em caso de existência de dano causado à massa condominial. É possível ainda encontrar condomínios com Conselho Consultivo e Conselho Fiscal, o primeiro com previsão no Código Civil e, o segundo, com previsão na Lei n. 4.591/1964. A convenção irá fixar a forma pela qual o condomínio será administrado.

#### 6.4 Administradoras de condomínios

A administradora de condomínios é um órgão delegado do síndico que atua em nome do condomínio, mas vinculado ao síndico, após a aprovação da assembleia.

A relação da administradora com o condomínio é de prestação de serviços, abarcada pelos arts. 593 e seguintes do CC/2002, o que no ensinamento de Rubens Carmo Elias Filho vai além, pois envolve outras atividades. Trata-se de um contrato de prestação de serviços de administração de condomínio típico e atípico, pois existe a relação de depósito (quando a administradora arrecada as cotas condominiais em sua própria conta corrente), contrato de mandato (quando em nome do condomínio e por delegação a administradora contrata ou

<sup>236</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. **Teoria e prática do condomínio** – comentários à lei n. 4. 591, de 16 de dezembro de 1964. 3. ed. Rio de Janeiro: Liber Jus, 1988, p. 203.

<sup>237</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil** – direito das coisas. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 228.

<sup>238</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CHAMAMENTO AO PROCESSO DO SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO. INDEFERIMENTO QUE DEVE SER MANTIDO. AUSÊNCIA DE QUAISQUER DAS HIPÓTESES DO ARTIGO 77 DO CPC. O Subsíndico e o Conselho Consultivo não podem ser considerados devedores solidários do síndico, fundamentalmente, levando-se em consideração o disposto no artigo 1.348, incisos II e IV do Código Civil e artigo 22 da Lei 4.591/64, não sendo necessário o chamamento ao processo, com base no artigo 77 do CPC, dos demais integrantes da administração do condomínio. Ademais, caso exista a sua responsabilidade, poderá o réu buscar regressivamente o seu direito, não estando, contudo, o credor obrigado a litigar contra quem não queira. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. Agravo de Instrumento n. 70067007740, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Rel. Heleno Tregnago Saraiva, j. 26-11-2015. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. AI: 70067007740 RS, Rel. Heleno Tregnago Saraiva, j. 26-11-2015, Décima Oitava Câmara Cível, Public. 03-12-2015.

dispensa funcionários) e de prestação de serviços (quando paga as contas, elabora a folha de pagamento de empregados, a pasta de prestação de contas e emite boletos)<sup>239</sup>.

Discute-se no mercado se cabe ao síndico ou à assembleia escolher a administradora, uma vez que o síndico responde pela gestão do empreendimento. A escolha, por evidente, é do síndico, que deve cientificar o condomínio a respeito da decisão. Trata-se de uma de suas prerrogativas, inseridas no CC/2002, art. 1.348, § 2º, pela qual cabe ao síndico realizar a delegação de poderes de administração a terceiros, quando não houver impedimento na convenção e mediante aprovação em assembleia.

Em decisão recente, o TJSP manifestou-se sobre a responsabilidade da administradora, que vai além de mera representante do condomínio<sup>240</sup>, ao assumir responsabilidade por erros inerentes ao não recolhimento de encargos e atraso de encargos fiscais e trabalhistas. Em outro caso, também pelo TJSP, verifica-se que a administradora responde diretamente pela emissão de boleto de cobrança, responsabilidade assumida contratualmente<sup>241</sup>.

Sobre o tema, o desembargador Irineu Pedrotti destaca:

o administrador de condomínios, por si ou por meio de sua empresa que constitui e representa, na qualidade outorgante, compromete-se a prestar ao condomínio, na qualidade de outorgado, os serviços necessários e os extraordinários de sua competência mesmo que não sejam no contrato identificados, sob pena de falta grave e rescisão do contrato com responsabilidade civil e criminal, inclusive com indenização por danos materiais e morais mediante condições<sup>242</sup>.

<sup>239</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edilício**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 218.

<sup>240</sup> Responsabilidade civil – Condomínio – Ação indenizatória ajuizada contra ex-síndica pelos prejuízos verificados durante a sua gestão – Recolhimento a menor de encargos fiscais e trabalhistas que originou a cobrança suplementar de juros e multa pela Receita Federal – Responsabilidade pessoal do síndico, de natureza subjetiva, não verificada – Ausência de dolo ou culpa – Síndica que agiu amparada pelo conselho fiscal e por empresa administradora profissional contratada para auxiliá-la nos atos de gestão – Contas, ademais, que foram aprovadas pela assembleia geral, de modo que o erro no recolhimento foi referendado pelos demais condôminos – Equívoco na apuração do valor devido e no preenchimento da guia de recolhimento que envolve conhecimento técnico a cargo da administradora contratada para tal finalidade – Condenação da ex-síndica afastada – Sentença reformada. – Recurso provido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. SP 1011051-88.2017.8.26.0068, Rel. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 20-06-2018, Public. 20-06-2018.

<sup>241</sup> Civil – Processo Civil – Administradora de condomínio – Danos materiais e morais – Débito quitado – Legitimidade passiva da administradora – Indenização cabível – Administradora de condomínio responsável pela emissão das cobranças e pelos seus recebimentos – Legitimidade passiva configurada – Ré que não se desincumbiu de seu ônus probatório, comprovando a regularidade da cobrança efetuada, diante do pagamento efetutado pela autora – Inteligência do art. 333, II, do CPC/73 – Cobrança indevida – Autora considerada inadimplente perante o Condomínio, o que a impediu de exercer o seu direito de voto em Assembleia – Danos morais – Indenização mantida em R\$ 3.000,00 (três mil reais), observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Recurso desprovido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. APL: 1025779-98.2014.8.26.0114, Rel. Carlos von Adamek, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 17-05-2017, Public. 23-05-2017.

<sup>242</sup> PEDROTTI, Irineu. **Condomínio edilício** – aspectos relevantes. 2. ed. São Paulo: Método, s/d, p. 64.

Dentre as principais atividades da administradora de condomínios encontram-se costumeiramente: elaboração de balancete, pagamento de contas, gestão de tributos, contratação e gestão de pessoal, orçamentos, previsão orçamentária, emissão de boletos e redação da ata.

De acordo com o Ministro do Supremo Tribunal Federal Luiz Edson Fachin:

A delegação de poderes de administração e representação é de grande utilidade quando se pretende uma administração profissional do condomínio e, ao mesmo tempo, reservar-se a função de síndico a um dos condôminos. Haverá, nesse caso, um síndico que mantém parte de seus poderes outorgados pela assembleia, que, nada obstante, delega a alguém estranho ao condomínio funções necessárias ao bom andamento da situação condominial, como pagamento de funcionários, cobrança do condomínio, contratação de obras necessárias à manutenção das partes comuns etc. A investidura de alguém, que não o síndico, em poderes de representação realizada pela assembleia, e a delegação de poderes de administração ou representação realizada por iniciativa do próprio síndico, podem referir-se apenas a um ato específico ou podem estender-se no tempo, com a prática contínua de vários atos, de naturezas diversas. Esta última hipótese é mais frequente quando da contratação de uma administradora de condomínio<sup>243</sup>.

Como afirmado pelo Ministro, a administradora de condomínios acaba recebendo grandes incumbências no dia a dia do condomínio e, por isso, possui uma série de deveres. Havendo dano por conta de ato da administradora, ela responderá objetivamente em face do condomínio edilício, visto tratar-se de clara relação de consumo, na qual o condomínio é adquirente de um serviço como consumidor final.

---

<sup>243</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil** – parte especial, direito das coisas, v. 15 (arts. 1.277 a 1.368). Antônio Junqueira de Azevedo (coord.). São Paulo: Saraiva, 2003.

## 7 CONCLUSÃO

A presente dissertação procurou, inicialmente, definir a importância do condomínio edilício no cenário nacional e sua forma de incorporação para, ato contínuo, conceituar a figura dos síndicos profissional e voluntário. Para isso, foram trazidas questões oriundas às suas mais diversas atividades, descritas no art. 1.348 do CC/2002, suas obrigações perante as assembleias e as várias questões do dia a dia que podem gerar responsabilidade ao gestor. Responsabilidades essas que vão além das elencadas no art. 1.348 do CC/2002, pois a este cabe a gestão global do empreendimento.

Em regra, o gestor (síndico) estará diante de uma responsabilidade civil subjetiva, na qual devem estar presentes quatro elementos necessários a embasá-la: conduta humana, culpa, nexos de causalidade e dano. Analisa-se, ainda, de forma apartada, as responsabilidades do síndico e do condomínio, as quais podem, inicialmente, ser confundidas, parecendo apenas uma.

Conforme trazido na pesquisa por Lucas Roberto Sá, cabe ao síndico o exercício de um mandato coletivo, devendo se abster de tratar questões individuais que não dizem respeito ao exercício de suas funções; seu papel é mais distante, ou seja, de administrador dos interesses comuns.

A indenização fundada na lei civil tem como característica reparar o dano causado, quando não houver compensação. Nesse contexto, a culpa exerce um papel fundamental, estabelecendo-se culpa ou dolo do agente, e destacando-se, assim, quem tem de fato e de direito o dever de indenizar.

A responsabilidade do síndico decorrerá quando houver excesso ou ilicitude da conduta no exercício normal de suas funções. Ressalta-se que a responsabilidade civil decorrente de erros de gestão, inicialmente, relaciona-se com o condomínio, mas pode atingir o síndico pessoalmente quando resultar do abuso ao exercício do direito ou em decorrência de ato ilícito.

As responsabilidades pessoais do síndico estão ligadas ao descumprimento abusivo ou a ilicitudes relacionadas ou não com as obrigações trazidas *numerus apertus* no art. 1.348 do CC/2002, na convenção do Condomínio ou no descumprimento do determinado em assembleia. Já as responsabilidades do condomínio podem decorrer de ação ou omissão do síndico, enquanto seu representante, no exercício regular das suas funções ou de fatos nos quais não estejam presentes quaisquer elementos de responsabilidade direta de guarda do síndico – cita-se, como exemplo, um acidente em poço de elevador, em razão de uma falha imprevisível no

maquinário, que venha a causar danos ao indivíduo transportado, desde que os cuidados de praxe tenham sido tomados.

Neste caso, se o síndico agiu dentro dos limites legais ao firmar contrato de manutenção do elevador e, por uma fatalidade, o cabo foi rompido, quem responde diretamente é a empresa de elevadores, e não o síndico que agiu com cautela. Eventualmente, o condomínio poderá responder solidariamente, mas não o síndico.

Em algumas situações, o síndico ainda poderá estar diante da responsabilidade civil objetiva, pois, em função do risco da sua atividade, a obrigatoriedade de a vítima provar o erro de conduta do agente acaba deixando o lesado sem reparação. Com esta conotação, a responsabilidade, segundo a corrente objetivista, deve surgir exclusivamente do fato.

Segundo o direito civil brasileiro, o princípio geral da responsabilidade civil, em direito privado, repousa na culpa. Não obstante, em alguns setores, e mesmo em algumas passagens desse instituto, impera a teoria do risco. Assim é que a legislação sobre acidentes no trabalho (com base na lei acidentária, a cargo da Previdência Social) é nitidamente objetiva; a que regula os transportes em geral (aéreo, ferroviário) a invoca; a responsabilidade por fato das coisas também repousa na responsabilidade objetiva, assim como o Código de Defesa do Consumidor.

A responsabilidade do síndico, por sua vez, emana da lei. Assim como o policial tem o dever de inibir um crime (art. 23, III, do CP/1941 e art. 301, CPP/1941), mesmo fora do seu horário formal de serviço, em função do estrito cumprimento do dever legal, e o médico não pode se omitir em um salvamento, sob pena de omissão de socorro (art. 135 do CP/1941 e art. 58 do Código de Ética Médica), o síndico tem o dever-poder de diligenciar e fazer a guarda das áreas comuns do prédio (art. 1.348, V, do CC/2002), o que o leva a responder por questões específicas as quais um cidadão não síndico não responderia.

Legalmente, o síndico tem responsabilidades específicas perante sua comunidade e omitir-se delas poderá desaguar em responsabilidade civil em alguns casos, inclusive, em responsabilidade criminal.

Excepcionalmente, e sobretudo quando o síndico agir com excesso no exercício de sua função, seja de forma a cometer um ato ilícito ou um abuso de direito, ele poderá ainda responder com o seu patrimônio pessoal.

## REFERÊNCIAS

- ADAMEK, Marcelo Vieira von; FRANÇA, Erasmo Valladão. *Affectio societatis*: um conceito jurídico superado no moderno direito societário pelo conceito de fim social. **Revista de Direito Mercantil Industrial, Econômico e Financeiro**, v. 149-150.
- AGAMBEN, Giorgio. **Estado de exceção**. São Paulo: Boitempo, 2020.
- AGUIAR DIAS, José de. **Cláusula de não indenizar**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976.
- ALMEIDA, Marcus Elidius Michelli de. **Abuso do direito e concorrência desleal**. Belo Horizonte: Quartier Latin, 2004.
- ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1980.
- ARECHAVALA, Luis. **Condomínio edilício e suas instituições**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.
- ARGENTINA. **Código Civil de la República Argentina**. Disponível em: <https://corteidh.or.cr/tablas/3370.pdf>. Acesso em: 09 maio 2022.
- AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Lopes Iracy. **Sutilezas em tema de condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1978.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira de. Cláusula cruzada de não indenizar (*cross-waiver of liability*), ou cláusula de não indenizar com eficácia para ambos os contratantes. *In*: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Estudos e pareceres de direito privado**. São Paulo: Saraiva, 2004.
- AZEVEDO, Antônio Junqueira de. Nulidade de cláusula limitativa de responsabilidade em caso de culpa grave. Caso de equiparação entre dolo e culpa grave. Configuração da culpa em caso de responsabilidade profissional. *In*: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Novos estudos e pareceres de direito privado**. São Paulo: Saraiva, 2009.
- BARBARESCO, Marcelo. Administração em condomínios edilícios em tempos de pandemia: parâmetros constitucionais e a preservação do direito. *In*: ISMAEL, Luciana; VITALE, Olivar (coord.). **Impactos da Covid-19 no direito imobiliário**. Porto Alegre: Ibradim, 2020.
- BENACCHIO, Marcelo. **Responsabilidade civil contratual**. São Paulo: Saraiva, 2011.
- BENACCHIO, Marcelo. Fundamentos da responsabilidade civil objetiva extracontratual. *In*: PIRES, Fernanda Ivo. **Da estrutura à função da responsabilidade civil**. São Paulo, Indaiatuba: Foco, 2021.
- BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo Roscoe. **Manual de direito do consumidor**. São Paulo: RT, 2017.

BENJAMIN, Antonio Herman; MARQUES, Claudia Lima; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 7. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

BRAGA NETTO, Felipe Peixoto; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Novo tratado de responsabilidade civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Súmula 260: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Segunda Seção, em 28-11-2001, DJ 06-02-2002.

BULGARELLI, Waldirio **A tutela do consumidor**. São Paulo: Atlas, 1999.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária** – ensaio de uma teoria geral. São Paulo: RT, 1993.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil a incorporação imobiliária**. 2. ed. São Paulo: RT, 2014.

CAMINHA, Uinie. Responsabilidade de administradores em sociedades anônimas. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coord.). t. Direito Comercial. Fábio Ulhoa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/217/edicao-1/responsabilidade-de-administradores-em-sociedades-anonimas>. Acesso em: 10 maio 2022.

CAMPINHO, Sérgio. **Curso de direito comercial** – sociedade anônima. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

CARVALHO, Vinicius Marques de; MATTIUZO, Marcela; PONDE, Paula Pedigone. Boas práticas e governança na LGPD. *In*: DONEDA, Danilo [*et al.*]. **Tratado de proteção de dados pessoais**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CASTRO, Daniel Aureo. **Direito imobiliário**. 2. ed. [S.L.]: ST, 2013.

CAVALLARO, Michela. Il condominio negli edifici. *In*: **Il Codice Civile Commentario**, fondato e già diretto da Piero Schlesinger, continuato da Francesco Donato Busnelli. Milano: Giuffrè, 2009.

CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. 20 anos. Notas técnicas. Políticas públicas, cidades e desigualdades. 05 jul. 2021. **Trajetória do estoque residencial formal, Município de São Paulo, 2000/2010**. Disponível em: [https://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/cem\\_na\\_midi\\_a\\_anexos/01-nota\\_tecnica\\_estoque\\_residencial\\_1.pdf](https://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/cem_na_midi_a_anexos/01-nota_tecnica_estoque_residencial_1.pdf). Acesso em: 10 maio 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de direito do consumidor**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio edilício** – teoria e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. **Provimento n. 58/89**. Normas de Serviço. Cartórios Extrajudiciais. t.II. Des. Milton Evaristo dos Santos. Corregedor Geral da Justiça. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=138285#page491>. Acesso em: 09 set. 2022.

CUSANO, Rodolfo. **II nuovo condominio**. XVI. Napóles, Itália: Gruppo Editoriale Simone, 2020.

DANTAS, San Tiago. **Programa de direito civil** – parte geral. Rio de Janeiro: Rio, 1977.

DARMIGNY, Pauline. **La responsabilité du syndic de copropriété**. Village de la justice. La communauté des métiers du droit. Disponível em: [www.village-justice.com/articles/responsabilite-syndic-copropriete,31338.html](http://www.village-justice.com/articles/responsabilite-syndic-copropriete,31338.html). Acesso em: 09 maio 2022.

DE PAGE, Henri. **Traité élémentaire de droit civil belge**. 10. ed. t. 2. Bruxelas: Émile Bruylant, 1950.

DEL MAR, Carlos Pinto. **Direito na construção civil**. São Paulo: Leud, 2015.

DIAS, Aguiar. **Da responsabilidade civil**. v. 1. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

DIEFENTHÄLER, Leonardo Perez; MALUF, Renata Chade Cattini. Lei Geral de Proteção de Dados e controle de acesso. *In*: TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo (coord.). **A Lei Geral de Proteção de Dados brasileira: uma análise setorial**. v. I. São Paulo: Almedina, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2012.

DIREITO, Carlos Alberto Menezes; CAVALIERI FILHO, Sergio. **Comentários ao Novo Código Civil** – da responsabilidade civil – arts. 927 a 965. v. 13. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

DIREITO, Carlos Alberto Menezes; CAVALIERI FILHO, Sergio. **Comentários ao novo Código Civil**, v. XIII: da responsabilidade civil, das preferências e privilégios creditórios. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2011.

DONNINI, Rogério. *Bona fides*: do direito material ao processual. **Revista de Processo**, v. 251, p. 113-126, São Paulo: RT, jan. 2016.

DONNINI, Rogério. *In*: ALVIM, Thereza Arruda (coord.). **Comentários ao Código Civil brasileiro**, v. VIII: dos atos unilaterais, dos títulos de crédito, da responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

DONNINI, Rogério. **Responsabilidade civil na pós-modernidade** – felicidade, proteção, enriquecimento com causa e tempo perdido. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2015.

DONNINI, Rogério. Tutela jurisdicional dos direitos e interesses coletivos no Código do Consumidor. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 10, p. 183-195, abr.-jun. 1994.

DOTTA, Eduardo Montenegro. **Responsabilidade civil dos administradores e gestores de fundos de investimento**. São Paulo: Almedina, 2018.

DRUETTO, Silvio; LONGHIN, Roberto; MORELLO, Enrico. **L'ammistratore di condominio, responsabilità amministrativa, civile e penale**. Torio: G. Giappichelli, 2018.

DUTRA, André Abelha. **Abuso do direito no condomínio edilício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2013.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edilício**. São Paulo: Atlas, 2015.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Aspectos de direito material e processual**. São Paulo: Atlas, 2015.

FACHIN, Luiz Edson. Contratos e responsabilidade civil: duas funcionalizações e seus traços. **Revista dos Tribunais**, v. 903, p. 26-37, São Paulo: RT, jan. 2011.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial: direito das coisas, v. 15 (arts. 1277 a 1368). Antônio Junqueira de Azevedo (coord.). São Paulo: Saraiva, 2003.

FACCHINI NETO, Eugênio. Funções e modelos da responsabilidade aquiliana no novo Código. **Revista Jurídica**, n. 309, ano 51, Porto Alegre: Notadez.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Propriedade horizontal e vertical**. 2. ed. São Paulo: JH Mizuno, 2014.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio** (propriedade horizontal). Tese (Doutorado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), São Paulo, 2007.

FERNANDES, Wanderley. **Cláusulas de exoneração e de limitação de responsabilidade**. São Paulo: Saraiva, 2013.

FIUZA, Ricardo; RÉGIS, Mário Luiz Delgado. **O novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento**. São Paulo: Saraiva, 2004.

FRANÇA. **Loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**. Disponível em:

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/1965-07-11>. Acesso em: 09 maio 2022.

FRANÇA, Rubens Limongi. **Instituições de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1991.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: RT, 2005.

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 4. ed. São Paulo: RT, 1987.

FRAZÃO, Ana [*et al.*]; COELHO, Fábio Ulhoa (coord.). **Lei das Sociedades Anônimas comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

FRIVOLI, Nicola; TARANTINO, Maurizio. **La responsabilità dell'amministratore di condominio**. Milano: Giuffrè Francis Lefebvre, 2019.

GIULIANI, Francesca; MUSCATIELLO, Marisabel. **La responsabilità dell'amministratore di condominio, i nuovi profili di responsabilità dell'amministratore condominiale dopo le riforme in materia di privacy (GDPR), unioni civili e famiglie di fatto**. Roma: Dike Giuridica Editrice, 2019.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Responsabilidade civil pelo risco da atividade**. São Paulo: Saraiva, 2010.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de [*et al.*]; PELUSO, Cezar (coord.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 15. ed. Barueri: Manole, 2021.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. Atual. Edvaldo de Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMES, Orlando. Culpa x risco. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 11, p. 349-358, abr.-jun. 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro – responsabilidade civil**. v. 4. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto; AZEVEDO, Antônio Junqueira de (coord.). **Comentários ao Código Civil: parte especial, direito das obrigações**. v. 11 (arts. 927 a 965). São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. **Direito de empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil**. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

GRINOVER, Ada Pellegrini [*et al.*]; OLIVEIRA FILHO, Vicente Gomes de; BRAGA, João Ferreira (colab.) **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto: direito material e processo coletivo**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GRINOVER, Ada Pellegrini *et al.* **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

GUERRA, Alexandre. **Responsabilidade civil por abuso de direito**. São Paulo: Saraiva, 2011.

ITALIA. **Il Codice Civile Italiano**. R.D. 16 marzo 1942, n. 262 Approvazione del testo del Codice Civile. (Pubblicato nella edizione straordinaria della Gazzetta Ufficiale, n. 79 del 4 aprile 1942). Disponível em: [http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter\\_Dictum/codciv/Codciv.htm](http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_Dictum/codciv/Codciv.htm). Acesso em: 09 maio 2022.

JOSSERAND, Louis. **Evolução da responsabilidade civil**. v. LXXXVI. Trad. Raul Lima. Rio de Janeiro: Forense, 1941.

KARPAT, Gabriel. **Condomínios: gestão 360 graus**. São Paulo, Leud, 2020.

KARPAT, Gabriel. **Condomínios – orientação e prática**. 2. ed. São Paulo: Hemus, 1997.

KARPAT, Rodrigo; FONSECA, Lilian Morassi da. **Atualização da Convenção de Condomínio: uma árdua missão**. Disponível em: <https://www.karpat.adv.br/atualizacao-da-convencao-de-condominio-uma-ardua-missao>. Acesso em: 17 nov. 2021.

LARENZ, Karl. **Derecho justo**. Fundamentos de ética jurídica. Madrid: Civitas, 1985.

LIMA, Cintia Rosa Pereira de. Agentes de tratamento de dados pessoais (controlador, operador e encarregado pelo tratamento de dados pessoais). *In*: LIMA, Cintia Rosa Pereira de (coord.). **Comentários à Lei Geral de Proteção de Dados: Lei n. 13.709/2018, com alteração da Lei n.13.853/2019**. São Paulo: Almedina, 2020.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Teoria geral das obrigações**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: RT, 2003.

LORDÊLO, Michele. **Manual tributário para condomínios**. São Paulo: Leud, 2021.

LUZ, Orandyr Teixeira. **Evolução histórica do condomínio edilício**. v. 1. São Paulo: Scortecci, 2013.

MAGALHÃES, Gladys Ferraz. **Infomoney**. Condomínio: má administração pode desvalorizar o imóvel. Desvalorização pode chegar a 30% e ocorre, entre outros motivos, por conta da falta de manutenção. 15 nov. 2011. Disponível em: [www.infomoney.com.br/mercados/condominio-ma-administracao-pode-desvalorizar-o-imovel](http://www.infomoney.com.br/mercados/condominio-ma-administracao-pode-desvalorizar-o-imovel). Acesso em: 30 out. 2021.

MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. **Teoria e prática do condomínio – comentários à Lei n. 4.961 de 1964**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1966.

MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. **Teoria e prática do condomínio – comentários à lei n. 4. 591, de 16 de dezembro de 1964**. 3. ed. Rio de Janeiro: Liber Jus, 1988.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. São Paulo: Saraiva, 2009.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Natureza jurídica do condomínio voluntário e edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **A propriedade horizontal no direito romano**. São Paulo: Edusp, 1995.

MARINHO, Fernando. **Os 10 mandamentos da LGPD**: como implementar a Lei Geral de Proteção de Dados em 14 passos. São Paulo: Atlas, 2020.

MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1956.

MENESES, Erigutemberg. **Conselho Fiscal**: com domínio de contas. Livro digital do *Kindle*, Editado e produzido por José Erigutemberg Meneses Lima, 2017.

MENEZES CORDEIRO, António. **Tratado de direito civil** – parte geral, exercício jurídico. v. 5. 3. ed. Coimbra: Coimbra, 2017.

MENEZES CORDEIRO, António. **Tratado de direito civil português** – direito das obrigações, v. 2. t. 3. Gestão de negócios, enriquecimento sem causa, responsabilidade civil. Coimbra: Almedina, 2010.

MIRAGEM, Bruno. **Direito civil**: responsabilidade civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MIRAGEM, Bruno. **Direito das obrigações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil**: direito das coisas. v. 3. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MORAES, Maria Celina Bodin de; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. À guisa de introdução: o multifacetado conceito de profissional-liberal. *In*: COSTA, André Brandão Nery [*et al.*]; MORAES, Maria Celina Bodin de; GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz (coord.). **Responsabilidade civil de profissionais liberais**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

MULLER, Yara. **Direitos, deveres e ações no condomínio**. Rio de Janeiro: Record, 1958.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil** – responsabilidade civil. v. 7. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NANNI, Giovanni Ettore. **Comentários ao Código Civil**: direito privado contemporâneo. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

NANNI, Giovanni Ettore (coord.). **Comentários ao Código Civil**: direito privado. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condômino nocivo. **Revista dos Tribunais**, v. 806, p. 44-51, São Paulo: RT, dez. 2002.

NORONHA, Fernando. Responsabilidade civil: uma tentativa de ressystematização – responsabilidade civil em sentido estrito e responsabilidade negocial; responsabilidade subjetiva e objetiva; responsabilidade subjetiva comum ou normal, e restrita a dolo ou culpa grave; responsabilidade objetiva normal e agravada. **Doutrinas Essenciais de Responsabilidade Civil**, v. 1, p. 145-195, out. 2011.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

PEDROTTI, Irineu. **Condomínio edilício** – aspectos relevantes. 2. ed. São Paulo: Método, s/d.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: RT, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. São Paulo: GEN, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade civil**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade civil**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e edificações**. São Paulo: GEN/Atlas, 2021.

PEREIRA, Tarlei Lemos. Responsabilidade civil em condomínios edilícios. **Revista de Direito Privado**, v. 46, p. 149-228, São Paulo: RT, abr.-jun. 2011.

PINHEIRO, Patricia Peck. **Proteção de dados pessoais**: Comentários à Lei n. 13.709/2018. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

PIRES, Fernanda Ivo (org.). **Da estrutura à função da responsabilidade civil**. São Paulo: Foco, 2021.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Comentários ao Código de Processo Civil**. t. I: arts. 1 ao 45, Rio de Janeiro: Forense, 1995.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 4. ed. São Paulo: RT, 1983.

REZENDE, Celso F. Afonso; FREDERICO, Alencar; MORETTI, Luis Geraldo. **Incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos**. Campinas: Millennium, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil** – direito das coisas. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2003.

ROMARO, Eros; AMORIM, José Roberto Neves de; ELIAS, Rubens Carmo. **Direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ROSENVOLD, Nelson. **Curso de direito civil** – direitos reais. v. 5. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ROSENVOLD, Nelson. **As funções da responsabilidade civil**: a reparação e a pena civil. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

ROSENVOLD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Novo tratado de responsabilidade civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

ROSENVOLD, Nelson. **Por uma isenção de responsabilidade dos profissionais de saúde por simples negligência em tempos de pandemia**. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvold.info/single-post/2020/05/01/por-uma-isen%C3%A7%C3%A3o-de-responsabilidade-dos-profissionais-de-sa%C3%BAde-por-simples-neglig%C3%A2ncia-em>. Acesso em: 10 maio 2022.

SÁ, Lucas Roberto. **Condomínio**: a responsabilidade do síndico. São Paulo: LTr., 2001.

SANTARELLI, Luca. *Vademecum* non scritto per condomini e amministratori in época di Covid-19. In: TARANTINO, Maurizio. **Covid-19 e gli effetti su condominio e locazione**. Milão: Giuffrè, 2021.

SAVATIER, Exercício do direito e suas limitações: abuso do direito. **Revista dos Tribunais**, ano 98, v. 885, São Paulo: RT, jul. 2009.

SCHREIBER, Anderson [et al.]. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil**. Fontes contratuais das obrigações, responsabilidade civil. v. 5. 4. ed. Atual. José Serpa Santa Maria. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: Gen/Forense, 2016.

STOCCO, Rui. **Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial**: doutrina e jurisprudência. 4. ed. São Paulo: RT, 1999.

TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade civil objetiva e risco** – a teoria do risco concorrente. Rio de Janeiro/São Paulo: Forense/Método, 2011.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 10. ed. São Paulo: Gen/Método, 2020.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TOURNEAU, Philippe Le. **La responsabilité civile**. n. 2. Paris: Dalloz, 1976.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, v. XII**. Álvaro Villaça Azevedo (coord.). São Paulo: Atlas, 2003.

VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio e das incorporações imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1982.

VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio e das incorporações imobiliárias**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1992.

VIANA, Marco Aurélio S. **Vagas de garagem na propriedade horizontal**. Belo Horizonte: Del Rey, 1990.

VILLEY, Michel. Esboço histórico sobre o termo responsável. **Revista Direito FGV** (RDGV), Rio de Janeiro: FGV, maio 2005.

VOLP. **Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa**. 5. ed. São Paulo: Global, 2010.

WOLFF, Martin; ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor. **Tratado de derecho civil**. Derecho de cosas. Trad. Blas Pérez Gonzáles e José Alguer. Barcelona: Bosch, t. III, 1º, 1971. Título original: Sachenrecht – Ein Lehrbuch.

## **Julgados**

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Recurso Extraordinário n. 414.426, Santa Catarina, DJ 01-08-2011.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1619116-SP (2016/0205589-9). Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 01-09-2020.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1177691-RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJ 05-05-2015.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. REsp. 1266016 DF 2011/0165343-2, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 18-12-2014, Public. 05-02-2015.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. AgRg no Ag: 1086516 PR 2008/0182781-9, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 24-03-2009, Public 14-04-2009.

BRASIL. **Tribunal Superior do Trabalho**. AIRR: 857408820045010047, Rel. Roberto Pessoa, Segunda Turma, j. 10-03-2010, Public. 23-04-2010.

BRASIL. **Tribunal Regional do Trabalho-10**, ROPS: 1178200800810000 DF 01178-2008-008-10-00-0, Rel. Grijalbo Fernandes Coutinho, Terceira Turma, j. 11-02-2009, Public. 20-02-2009.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. DF 0710686-80.2020.8.07.0020, Rel. Arnaldo Corrêa Silva, Segunda Turma, j. 24-05-2021, Public. 02-06-2021, s/p.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. 0003103-32.2017.8.07.0007, Rel. Gislene Pinheiro, 7ª Turma Cível, j. 07-11-2018, Public. 09-11-2018, s/p.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. 0048029-28.2017.8.16.0014, Londrina, Rel. Des. Domingos Ribeiro da Fonseca, 10ª Câmara Cível, j. 03-02-2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. 0048029-28.2017.8.16.0014, PR 0048029-28.2017.8.16.0014, Londrina, Rel. Des. Domingos Ribeiro da Fonseca, 10ª Câmara Cível, j. 03-02-2020, Public. 06-02-2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. RI: 00225187020188160021 PR 0022518-70.2018.8.16.0021 (Acórdão), Cascavel, Rel. Juíza Maria Fernanda Scheidemantel Nogara Ferreira da Costa, 1ª Turma Recursal, j. 23-04-2019, Public. 24-04-2019.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Recurso Cível: 71008228017 RS, Rel. Luis Antonio Behrendorf Gomes da Silva, Quarta Turma Recursal Cível, j. 29-03-2019, Public. 03-04-2019.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Recurso Cível: 71007608920 RS, Rel. Mara Lúcia Coccaro Martins Facchini, Primeira Turma Recursal Cível, j. 24-04-2018, Public. 27-04-2018.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. APL: 01768024920178190001, Rel. Des. Mauro Dickstein, Décima Sexta Câmara Cível, j. 10-12-019.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. AI 0057886-54.2020.8.19.0000, 7ª Câmara Cível, j. 31-08-2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**. AI 0036587-21.2020.8.19.0000, Rel. Des. Alexandre Freitas Câmara, 2ª Câmara Cível, j. 20-07-2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**. AC 0124479-12.2007.8.24.0023, Florianópolis, 6ª Câmara de Direito Civil, Rel. Des. André Luiz Dacol, DJ 22-11-2018.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. AI: 21252764620198260000 SP 2125276-46.2019.8.26.0000, Rel. Jonize Sacchi de Oliveira, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 02-09-2019, Public. 02-09-2019.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. APL: 00147906920118260562 SP 0014790-69.2011.8.26.0562, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 21-10-2014, Public. 29-10-2014.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 32ª Câmara de Direito Privado. Apelação n. 0018169-03.2012.8.26.0006, Rel. Des. Kioitsi Chicuta, j. 11-6-2015.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. 10038553620168260704 SP 1003855-36.2016.8.26.0704, Rel. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 15-08-2017, Public. 15-08-2017.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. APL: 10694334620158260100 SP 1069433-46.2015.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 09-12-2016, Public. 09-12-2016.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação n. 0018169-03.2012.8.26.0006. 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Kiotsi Chicuta, j. 11-6-2015.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Processo n. 1012389-83.2017.8.26.0590. Rel. Des. Rodolfo Cesar Milano. 32ª Câmara de Direito Privado, j. 17-02-2022; Public. 17-02-2022.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação 1000821-46.2018.8.26.0037, Rel. Des. Gilberto Leme, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 05-12-2018.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação criminal 0011323-97.2006.4.03.6102/SP2006.61.02.011323-0/SP. Rel. Des. Federal José Lunardelli, j. 20-10-2015.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. SP 1019569-26.2017.8.26.0405, Rel. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 04-05-2018, Public. 04-05-2018.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Agravo de instrumento n. 2191959-94.2021.8.26.0000, Rel. Antonin Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 30-09-2021.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. SP 1011051-88.2017.8.26.0068, Rel. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 20-06-2018, Public. 20-06-2018.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. APL: 1025779-98.2014.8.26.0114, Rel. Carlos von Adamek, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 17-05-2017, Public. 23-05-2017.

### **Referências normativas**

**(Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT)**

ABNT NBR 6023: 2018 – Informação e documentação – Referências – elaboração

ABNT NBR 6022:2018 – Informação e documentação – Artigo em publicação periódica técnica e/ou científica – Apresentação

ABNT NBR 6027: 2012 – Informação e documentação – Informação e documentação – Sumário – Apresentação

ABNT NBR 14724: 2011 – Informação e documentação – Trabalhos acadêmicos – Apresentação

ABNT NBR 6034: 2005 – Informação e documentação – Índice – Apresentação

ABNT NBR 12225: 2004 – Informação e documentação – Lombada – Apresentação

ABNT NBR 6024: 2003 – Informação e documentação – Numeração progressiva das seções de um documento escrito – Apresentação

ABNT NBR 6028: 2003 – Informação e documentação – Resumo – Apresentação

ABNT NBR 10520: 2002 – Informação e documentação – Citações em documentos – Apresentação