

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO - UFMA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS - CCSO
CURSO DE DIREITO

DEÓGENES FERREIRA VIEIRA

RESPONSABILIDADE CIVIL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

SÃO LUÍS - MA

2015

DEÓGENES FERREIRA VIEIRA

RESPONSABILIDADE CIVIL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Monografia apresentada ao Curso de Direito do Centro de Ciências Sociais, da Universidade Federal do Maranhão, para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Esp. Maria Tereza Cabral Costa Oliveira.

SÃO LUÍS - MA

2015

Vieira, Deógenes Ferreira.

Responsabilidade Civil de Condomínio Edilício / Deógenes Ferreira Vieira. _
São Luís, 2015.

63f.

Impresso por computador (fotocópia).

Orientadora: Maria Tereza Cabral Costa Oliveira.

Monografia (Graduação) - Universidade Federal do Maranhão, Curso de Direito,
2015.

1. Responsabilidade Civil. 2. Condomínio. 3. Edifício. I. Título.

CDU: 347.51

DEÓGENES FERREIRA VIEIRA

RESPONSABILIDADE CIVIL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Monografia apresentada ao Curso de Direito do Centro de Ciências Sociais, da Universidade Federal do Maranhão, para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Esp. Maria Tereza Cabral Costa Oliveira.

Nota: _____

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof.^a Esp. Maria Tereza Cabral Costa Oliveira

1º Examinador (a)

2º Examinador (a)

São Luís, MA, ____ de _____ de _____.

DEDICATÓRIA

Aos meus **pais, irmãs, esposa e filha**, que
são minha inspiração.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por nos permitir realizar este trabalho.

À minha orientadora, **Prof.^a Esp. Maria Tereza Cabral Costa Oliveira**, pelos momentos de atenção e assistência na elaboração dessa monografia.

Aos **Professores** e demais **Servidores** da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, pela presença e apoio durante minha formação acadêmica.

“Educai as crianças e não será preciso punir os
homens.”

(PITÁGORAS)

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem como objetivo analisar algumas das situações mais corriqueiras envolvendo a responsabilidade civil no âmbito do condomínio edilício, especificamente quanto à reparação de danos resultantes de coisas lançadas do prédio; de furto ou roubo de veículos nas garagens; e de acidentes pessoais em elevadores. Por meio de uma pesquisa descritiva e essencialmente bibliográfica, de forma clara e objetiva, expõe as características gerais do condomínio em edificações (histórico, natureza jurídica, instituição, constituição, administração, organização e extinção) e da responsabilidade civil (conceito, pressupostos, excludentes e classificação), de maneira apartada, como condição para posterior investigação deste instituto civil aplicado ao ambiente condominial. Por fim, chega à conclusão que, nos três casos supramencionados, pode a comunidade condominial, em sua totalidade, ser obrigada a reparar o dano. A depender do exame das circunstâncias em que se deu o ato ilícito, é possível, portanto, o condomínio edilício arcar com as despesas referentes à indenização.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil. Condomínio. Edilício.

ABSTRACT

This monographic work aims to analyze some of the most mundane situations involving civil liability under the condominium buildings, specifically regarding the repair of damage resulting from things thrown from building; of theft or theft of vehicles in garages; and personal accidents in elevators. Through a descriptive and bibliographical survey essentially, clearly and objectively, the General characteristics of the condominium buildings (historical, legal, institution, establishment, administration, organisation and extinction) and liability (concept, assumptions, exclusive and classification), in a way, as a condition for severed further investigation of this civil Institute applied to the condominium environment. Finally, comes to the conclusion that, in the three aforementioned cases, can the condominium community, in its entirety, be obliged to repair the damage. Depending on examining circumstances in which the tort, it is possible, therefore, the condominium buildings afford regarding compensation.

Key-words: Civil Responsibility. Condo. Buildings.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE CONDOMÍNIO EDILÍCIO	12
2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA	12
2.2 NATUREZA JURÍDICA	15
2.3 DELIMITAÇÃO DO INSTITUTO	17
2.3.1 Propriedade exclusiva	18
2.3.2 Propriedade comum	19
2.4 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO	20
2.5 FRAÇÃO IDEAL	22
2.6 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	24
3 ADMINISTRAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	30
3.1 CONVENÇÃO	30
3.2 REGIMENTO INTERNO	32
3.3 SÍNDICO E CONSELHO FISCAL	33
3.4 ASSEMBLÉIA GERAL	35
3.5 EXTINÇÃO	38
4 RESPONSABILIDADE CIVIL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO	41
4.1 RESPONSABILIDADE CIVIL	41
4.1.1 Responsabilidade contratual e extracontratual	45
4.1.2 Responsabilidade por ato próprio ou de outrem	46
4.1.3 Responsabilidade subjetiva e objetiva	46
4.2 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	47
4.2.1 Resultante de coisas lançadas do prédio	48
4.2.2 Resultante de furto ou roubo na garagem	52
4.2.3 Resultante de acidente em elevadores	55
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	57
REFERÊNCIAS	60

1 INTRODUÇÃO

A habitação contemporânea urbana brasileira tem marchado para um crescimento significativo na quantidade dos chamados condomínios edilícios, seja pela multiplicação de crimes violentos, seja pela reversão das tendências de crescimento demográfico, ou mesmo pela busca de uma melhor ocupação do espaço. Ocorre que o uso de áreas e equipamentos de forma partilhada não garante relações harmônicas, ao contrário, torna-as mais ásperas, refletindo em aumento nos processos judiciais oriundos dessa convivência social. Resta-se, assim, manifesta a importância de estudos nesse ramo, onde há entrelaçamento entre direitos comuns e individuais.

É nesse cenário que pretendemos atuar, para que se conheça a demarcação da responsabilidade civil do condomínio edilício, servindo de subsídio, tanto para condôminos, como para terceiros certificarem-se das situações que podem ser objeto de ressarcimento por prejuízos sofridos; bem como para síndicos e/ou empresas administradoras de condomínio munirem-se de informações necessárias à salvaguarda de direitos próprios, de seus administrados e de terceiros, minimizando os riscos de figurarem passivamente em demandas judiciais que visem à reparação de danos, pelo cometimento de um ato ilícito.

Para o presente trabalho monográfico levantou-se a seguinte problematização:

- a) Pode o condomínio edilício ser responsabilizado civilmente por objetos lançados ou caídos do prédio?
- b) O condomínio edilício pode ser responsabilizado civilmente por furto ou roubo no interior de sua garagem?
- c) Pode ser imputada responsabilidade civil ao condomínio edilício em razão de acidentes em elevadores?

Assim, no capítulo inicial, abordaremos a evolução histórica do condomínio edilício, passando pelo desenvolvimento da legislação brasileira e culminando com a aplicação do Código Civil (CC) de 2002 à convivência condominial. Ainda, versaremos sobre a natureza jurídica, a delimitação do instituto, meios de instituição e constituição, conceito de fração ideal e, por fim, cuidaremos dos direitos e deveres dos condôminos.

Na seção seguinte, discorreremos sobre sua administração e organização, onde será abordada a Convenção, o Regimento Interno, a figura do síndico, o Conselho Fiscal, a Assembléia Geral e, em derradeiro, as formas de extinção do condomínio edilício.

No último capítulo, exploraremos a responsabilidade civil de maneira geral (conceito, pressupostos, excludentes e classificação), para então incidirmos sobre a análise

de tal instituto no âmbito condominial, versando de forma pormenorizada sobre os casos recorrentes envolvendo esse tema, como, por exemplo, a responsabilidade civil resultante de coisas lançadas das unidades habitacionais; de furtos ou roubos na garagem; e de acidentes pessoais em elevadores.

A metodologia aplicada para a elaboração deste trabalho monográfico terá por base aquela proposta por Vergara, que qualifica a pesquisa científica em dois critérios básicos, a saber: quanto aos fins e quanto aos meios.¹

Quanto aos fins, a pesquisa será basicamente descritiva, porque tem a finalidade de expor características de determinado fenômeno jurídico-social, de estabelecer correlações entre variáveis e de definir sua natureza, proporcionando novas visões sobre uma realidade já conhecida.

Em relação aos meios de investigação, a pesquisa será essencialmente bibliográfica, e se comporá num estudo sistematizado, a ser desenvolvido utilizando como fontes: livros, legislações, jurisprudências, revistas, periódicos, artigos publicados na internet, etc.

¹ VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e Relatórios de Pesquisa em Administração**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p.46.

2 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Há traços de casas construídas por andares desde o início da Antiguidade, entre os sumérios, bem como em Roma e em cidades da Idade Média, como afirma Venosa.²

No final da Idade Moderna, a revolução industrial iniciada na Europa em meados do século XVIII estimulou o êxodo rural, levando grande parte da população a concentrar-se no entorno das indústrias, o que ocasionou aumento no preço do solo urbano. Isso trouxe à tona a necessidade de uma melhor ocupação desse espaço, em virtude do contingente de pessoas que migrava para as cidades, e acabou desencadeando edificações com mais de dois pavimentos, como forma de baratear as moradias. Nessa direção, aponta Lima:

A partir de 1820, coincidindo com a industrialização europeia, iniciam as edificações com mais de dois pavimentos em planos horizontais e com elas a formação de núcleos urbanos, aos chamados *Coketowns*. A concentração populacional nas cidades gerou uma elevação no preço dos imóveis urbanos permitindo a utilização da propriedade horizontal como maneira de baratear a habitação.³

As Grandes Guerras Mundiais, em especial a Segunda, foram outros fatos históricos que corroboraram para as instituições de prédios em planos horizontais, em razão da grave crise habitacional provocada pela destruição de cidades inteiras, acarretando uma diminuição considerável no número de habitações e, por conseguinte, um desequilíbrio entre oferta e procura. Assim anota Marco Antonio Innocenti:

A partir do início do século XX, especialmente após o término da Segunda Guerra Mundial, a chamada crise habitacional tornou-se protagonista dos mais sérios problemas enfrentados nas grandes cidades, os quais foram buscar no condomínio em planos horizontais a solução, o que exigiu conceituação dogmática dessa *sui generis* forma de propriedade, em que o conjunto dos deveres impostos àqueles a que a ela estão sujeitos, rompe, pelas limitações impostas em razão da sua própria natureza coletiva, a tradicional conceituação da propriedade, ascendendo em importância as teorias que subordinam o domínio, em função do bem-estar social, às contingências que conjugam, a um só tempo, propriedade privada e compartilhada.⁴

² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 362.

³ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional**. Porto Alegre: Fabris, 2004. p. 15.

⁴ INNOCENTI, Marco Antônio. **Condomínio Edilício**: limitação do direito de propriedade e regime jurídico das sanções à luz do novo código civil. Disponível em: <<http://www.innocenti.com.br/materia.aspx?id=3454>>.

Não obstante todos esses acontecimentos, os maiores marcos legislativos civilistas, como o Código de Napoleão, o Código Italiano de 1865 ou o Código Alemão de 1896, nada tratavam sobre o tema em comento.

No Brasil, o primeiro registro legislativo que se tem notícia sobre propriedade horizontal estava nas Ordenações Filipinas (norma originária de Portugal, que foi aproveitada no Brasil até o advento do Código Civil de 1916). Naquela legislação, especificamente no parágrafo 34, do Título 68, do Livro I, constava a seguinte previsão: *“E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sotão, o de outro o sobrado, não poderá aquele, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle cujo for o sotão, ou logea, nem outro edifício algum”*.⁵

O Código Civil de 1916, em que pese tenha sido promulgado durante a Primeira Grande Guerra, desprezou o condomínio edilício, apenas regulando a propriedade vertical, geradora da chamada “casa de parede-meia”, mediante normas referentes ao direito de vizinhança. Edificados os primeiros prédios, passaram eles a administrar-se pelos usos e costumes, bem como pelas disposições subsidiárias do condomínio tradicional.

Em virtude da grande importância socioeconômica que ganhou o condomínio edilício, por conta de fatores diversos, tais como: o melhor aproveitamento do espaço urbano, que levou ao barateamento das edificações; também em razão da compra de material de construção em larga escala; a maior facilidade na aquisição da casa própria, importante meio de harmonia familiar; e finalmente, a fixação dos trabalhadores nas imediações dos locais de trabalho, tudo isso levou a uma necessária intervenção legislativa.

De tal modo que em 25 de junho de 1928 foi editado o Decreto n. 5.481, primeira manifestação legislativa no ordenamento jurídico brasileiro que aborda as edificações em planos horizontais, alterado pelo Decreto-Lei n. 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, e pela Lei n. 285, de 5 de junho de 1948. Apesar de insuficiente, foi um marco legislativo ao traçar um norte para o instituto em estudo, como analisa Consuelo Cristina Viali de Paoli:

A redação do texto legal inicial, todavia, era insatisfatória, pois que a incidência legal era limitativa ao número de pavimentos dos edifícios, ao tipo de construção, etc. Mas, doutra banda, revestiu-se de certa importância, porquanto buscou traçar um rumo para o instituto da propriedade horizontal, já que o nosso direito, então codificado em

⁵ SALGUEIRO, Ângela dos Santos Aguiar. **Ordenações Filipinas**. Disponível em: <<http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/11p161.htm>>.

1916, sequer aventou sobre a matéria, de sorte que os primeiros prédios regiam-se pelos usos e costumes, e pelas disposições análogas do condomínio tradicional.⁶

Obsoleto, apesar de nos dias atuais continuar regendo os prédios que foram edificados entre 1928 e 1964, cujas convenções permanecem válidas, esse Decreto foi revogado expressamente pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações procedidas pela Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965; pelo Decreto-Lei n. 981, de 21 de outubro de 1969; pela Lei n. 6.434, de 19 de julho de 1977; pela Lei n. 6.709, de 31 de outubro de 1979; pela Lei n. 7.182, de 27 de março de 1984; pela Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (cuja modificação foi prejudicada em face da edição da Lei n. 9.267/96); e pela Lei n. 9.267, de 25 de março de 1996.

A Lei n. 4.591/64 inovou ao disciplinar o ato de instituição do condomínio, em seu artigo 7º, o qual deveria dar-se através de atos entre vivos ou por testamento, sendo indispensável a inscrição no Registro de Imóveis, *in verbis*:

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

As fundamentais alterações dessa nova legislação foram bem descritas por Carlos Roberto Gonçalves:

[...] a) compõe-se a Lei de dois títulos, cuidando o primeiro do condomínio e o segundo das incorporações; b) permitiu o condomínio em prédios de um pavimento; c) ao determinar, no parágrafo único do art. 4º, que o adquirente responde pelos débitos do alienante, atribui o caráter *propter rem* a estas obrigações; d) estabeleceu a obrigatoriedade da existência de uma convenção de condomínio e de um regulamento; e) determinou que a representação do condomínio fosse feita pelo síndico; f) cuidou das incorporações na segunda parte, visando impedir que o incorporador cause prejuízo aos condôminos, especialmente proibindo reajuste de preços, se não convencionado expressamente.⁷

Destarte, a Lei 4.591/64 atendeu à necessidade de regulamentação do condomínio em plano horizontal para sua época e mostrou-se avançada. Todavia, com o tempo já clamava por reformas, sobretudo para que se completassem lacunas concernentes a novos fenômenos

⁶ PAOLI, Consuelo Cristina Viali de. **O Condomínio Edifício**: novas regras. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4816>>.

⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 189.

dentro do próprio condomínio que regula, bem como atender às novas modalidades de compropriedade e, ainda, em face da necessidade de adequação aos direitos do consumidor.

Mais que preencher essas lacunas, o Código Civil de 2002 reservou os arts. 1.331 a 1.358 para regulamentar expressamente essa modalidade especial de condomínio, revogando tacitamente os dispositivos da Lei 4.591/64 que colidem com o novo diploma legal.

Para denominação deste instituto, o CC de 2002 adotou a designação de **condomínio edilício**. Todavia, há outros nomes usados na doutrina, onde as mais comuns são: propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio em plano horizontal, condomínio *sui generis*, condomínio por andares, condomínio em edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos.

Atualmente, essas edificações, cada vez mais elevadas e em maior número, surgem de todos os lados, tanto para fins residenciais como comerciais, a ponto de se poder afirmar que o progresso de uma cidade se mede pelo seu sentido vertical.⁸

Contudo, as construções desses prédios não estão restritas às grandes cidades, sendo perceptíveis em municípios de pequeno porte, como afirma Sílvio de Salvo Venosa:

A pressão populacional, o preço do solo urbano e as modernas técnicas da construção civil fazem com que na atualidade os edifícios de planos superpostos desenhem o perfil das cidades em todo o mundo. O fenômeno já não fica restrito a megalópoles, mas hoje está presente em cidades de médio e até de pequeno porte.⁹

2.2 NATUREZA JURÍDICA

São muitas as teorias que tentam demonstrar a natureza jurídica das relações que se estabelecem entre os proprietários dos vários apartamentos ou unidades autônomas.

Inicialmente aparece a teoria chamada acéfala, que nega a existência da propriedade no condomínio edilício. Em segundo lugar, trazemos o ponto de vista do direito francês, que inclui o condomínio nas servidões. Já para o legislador alemão, essas relações jurídicas são concernentes à parte que se ocupa do direito de superfície. Para outros, ainda, tem-se a pessoa coletiva ou jurídica, derivada da reunião dos múltiplos proprietários, teoria que veio a fazer a passagem para outra, a da associação ou sociedade de fato.

⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 354.

⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, *op. cit.*, p. 361-362.

A teoria mais aceita pela doutrina, para o condomínio edilício, prefere vê-lo como uma comunidade de direito, de que várias pessoas são titulares, incidindo sobre o mesmo objeto. Nos edifícios por andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos há superposição de propriedades distintas e separadas, embaraçada pela existência de comunhão relativa a determinadas dependências de uso comum dos vários proprietários. Existe uma propriedade comum e uma propriedade exclusiva.

Caio Mário da Silva Pereira faz a seguinte análise:

Onde, entretanto, estão a originalidade e a peculiaridade da propriedade horizontal é na fusão dos conceitos de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a criação de um conceito próprio ou de um *complexus* jurídico que existe neste tipo de propriedade. O condomínio por unidades autônomas ou propriedade horizontal, com o qualificativo que o distingue, forma, então, um direito diferente, que amalgama ou funde as noções de propriedade e de copropriedade. Em símile exato, a Química nos oferece o fenômeno da combinação, que se distingue da mistura, em que naquela os elementos se transmudam indissolúvelmente em um corpo novo, como é a liga de dois metais, p. ex., o aço, formado da liga de ferro e manganês, que não é nem ferro nem manganês, e de que não se pode mais extrair nem o ferro nem o manganês, sob pena de se deixar de ser aço.¹⁰

Portanto, na propriedade horizontal, o condomínio das partes comuns perderia totalmente a finalidade se não houvesse a propriedade individual da unidade autônoma.

Prossegue em sua análise, Caio Mario da Silva Pereira:

A propriedade horizontal é, portanto, um direito, que se configura com as suas linhas estruturais definidas, próprias, características, peculiares, na aglutinação do domínio e do condomínio; da propriedade individual e da propriedade comum, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário. Os direitos dos comunheiros sobre a sua unidade autônoma e sobre as partes comuns consideram-se então indivisíveis, não podendo ser cedidos separadamente. Somente esta simbiose orgânica dos dois conceitos, na criação de um direito complexo, é que oferece justificativa precisa aos direitos e deveres dos condôminos. Não é apenas uma propriedade mista, em que o domínio exclusivo vive ao lado do condomínio. Não é uma justaposição de direitos e de conceitos. É uma fusão de direitos e uma criação de conceito distinto. Não é, por outro lado, uma relação de dependência, em que um direito tem caráter principal e outro direito o tem acessório. Salientando-o, Cunha Gonçalves, de que divergimos na conceituação jurídica, com razão explica que não é acessoriamente que ao proprietário do apartamento pertence a copropriedade das partes comuns. No nosso entendimento, há uma fusão de direito, pela qual o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma propriedade e de uma copropriedade. Relação subjetiva una, relação subjetiva dicotômica.¹¹

O Código Civil de 2002 não deu personalidade jurídica ao condomínio edilício, que dela precisa para poder relacionar-se com maior desembaraço no mundo jurídico,

¹⁰ **Condomínio e incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 92.

¹¹ *Ibid.*, p. 92.

sobretudo no que se refere à aquisição de bens imóveis para se incorporarem às áreas já existentes. Como exemplo, podemos citar a impossibilidade da compra, em nome do condomínio, de terreno adjacente, com o fim de ampliar vagas de garagem, justamente pela falta de personalidade jurídica desse instituto. Tal limitação obriga os condôminos a adquirirem em seus próprios nomes a propriedade, ou mesmo a constituir uma sociedade civil para tal fim.

O condomínio é uma ficção jurídica sendo, no entender da doutrina, uma quase-pessoa, que, pela nova lei civil, permaneceu sem personalidade jurídica, assim como o espólio e a massa falida.

Como o condomínio edilício não dispõe de personalidade jurídica, os doutrinadores sustentam que o mesmo tem personalidade anômala. O CPC, no art. 12, inciso IX, atribui ao síndico a representação processual do condomínio. Assim, não se nega sua personificação, fenômeno que supera e extrapola, por evidente, a simples esfera processual. O condomínio compra, vende, contrata empregados, presta serviços, empresta, loca ou dá em locação, transige, enfim, atua na vida negocial como qualquer pessoa jurídica. Dentro de sua esfera de atuação, o condomínio possui, portanto, existência formal.

Por imposição de Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal os condomínios, se tiverem renda, possuem o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

Como já se antecipou na introdução desse trabalho, atualmente o condomínio em edificações é regulado pelos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002, que revogou de forma tácita a primeira parte da Lei 4.591/64, continuando em vigor nesta Lei, as normas que com aquela não colidem.

Está disciplinado pelo CC de 2002 no Livro III, Título III, Capítulo VII, subdividido em três seções: Disposições gerais (arts. 1.331 a 1.346), Da administração do condomínio (arts. 1.347 a 1.356) e da Extinção do condomínio (arts. 1.357 a 1.358).

2.3 DELIMITAÇÃO DO INSTITUTO

Não devemos confundir o condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358 do CC) em estudo, com o condomínio geral (tradicional ou comum), que pode ser *voluntário* (arts. 1314 a 1326 do CC) e *necessário* ou legal (arts. 1327 a 1330 do CC).

O condomínio geral é o direito real de propriedade exercido sobre uma coisa simultaneamente e conjuntamente por duas ou mais pessoas. Há uma unidade objetiva e uma

pluralidade subjetiva. Clóvis Beviláqua nos ensina que: “Condomínio, ou compropriedade, é o direito de propriedade, exercido por mais de uma pessoa, conjuntamente, sobre uma coisa, cabendo a cada uma o mesmo poder jurídico, idealmente na totalidade e nas mínimas partes da coisa”.¹²

Já o condomínio edilício distingui-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, loja, sala, garagem, casas em vilas particulares etc.) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração central, corredores de acesso às unidades autônomas, etc.).

Percebe-se desse modo que o conceito de condomínio geral ou tradicional está contido na definição de condomínio edilício, uma vez que este é formado pelo domínio exclusivo do proprietário sobre a unidade autônoma, ao lado da posse conjunta dos condôminos sobre as áreas comuns do edifício, quando se vislumbra a noção de condomínio tradicional.

O condomínio edilício não existe somente em uma edificação, mas também no conjunto delas, independentemente do número de pavimentos e da destinação (residencial ou não residencial ou misto), exigindo somente que haja propriedades exclusivas e propriedades comuns (art. 1º da Lei 4.591/1964, combinado com o art. 1.331 da Lei 10.406/2002).

2.3.1 Propriedade exclusiva

Como anotamos, no condomínio edilício há propriedades diversas: uma propriedade comum e outra exclusiva (autônoma). Nos arts. 1.331, §§ 1º, 2º, 3º 4º e 5º; 1.339, § 1º; 1.340 e 1.344 do CC de 2002, encontramos as normas que regulam a propriedade exclusiva e a propriedade comum.

A propriedade exclusiva é formada pelas unidades ou apartamentos autônomos, balizados pelas paredes divisórias. Cada proprietário tem domínio único e exclusivo sobre suas partes ou acomodações, exercendo os poderes inerentes à propriedade, de forma quase tão completa quanto o proprietário único de uma casa.

Maria Helena Diniz afirma:

¹² **Direito das Coisas**. 3. ed. atual. por Achilles Beviláqua. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951. p. 301.

A propriedade exclusiva tem por objetivo a unidade autônoma (apartamento, terraço de cobertura, se isso estiver estipulado na escritura de constituição do condomínio, abrigo para veículo, sala de utilização profissional, loja), sendo lícito ao seu titular não só ceder com esta o uso das partes e coisas comuns a estranho e imiti-lo na sua posse, mas também alienar ou gravar de ônus real cada unidade, sem o consentimento dos demais condôminos, conforme dispõe o art. 1.331, §§ 1º e 5º do Código Civil.¹³

Assim, em síntese, deve ser entendida como propriedade exclusiva aquela cujo uso, gozo e disposição não dependam de nenhum outro condômino.

Ainda cuidando da propriedade exclusiva, preceitua, de forma exemplificativa, o § 1º do art. 1.331:

Art. 1.331[...]

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

De tal modo, o proprietário das áreas exclusivas tem o uso, o gozo, a disposição, e pode alienar e gravar (dar em garantia, penhorada, hipotecada) livremente o bem, não sendo necessária a autorização dos demais condôminos ou mesmo dar-lhes o direito de preferência.

2.3.2 Propriedade comum

No que concerne às propriedades comuns, não podem ser individualizadas dentro do condomínio, por isso os condôminos exercem de fato a copropriedade sobre essas áreas, sendo todos titulares de forma concomitante.

Nesse sentido, dispõe o art. 1.331, em seu § 2º, que o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Podemos citar também como partes comuns a fachada, os muros e paredes divisórias, as escadarias, os elevadores, os vestíbulos, os corredores, piscinas, saunas, quadras esportivas, jardins, que não são suscetíveis de utilização exclusiva por nenhum condômino. Em

¹³ **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 197.

suma, tudo que não for propriedade exclusiva, pertence conjuntamente a todos os donos das unidades autônomas, como complemento indispensável à propriedade individual.

Tais áreas devem ter seu uso e destinação disciplinados pela convenção e pelo regimento interno do condomínio.

A unidade imobiliária não pode ser privada, em hipótese alguma, de acesso ao logradouro público, o que está previsto no § 4º, do art. 1.331, do Código Civil de 2002.

Quanto ao terraço de cobertura, em regra, é parte comum, salvo disposição contrária na escritura de constituição do condomínio (§ 5º, do art. 1.331, do CC). Por exemplo, pode pertencer ao proprietário do último andar, se assim dispuser a escritura de constituição do condomínio, hipótese em que se tornará ele **proprietário comum de uso exclusivo**.

Para as propriedades comuns de uso exclusivo, como o terraço e o hall de elevador privativo, prevê o art. 1.340, do CC, que o pagamento das despesas a elas concernentes competirá ao condômino que as utiliza. Tal dispositivo consagra o princípio que veda o enriquecimento sem justa causa. Incumbi-lhe, ainda, reparar possíveis infiltrações de água para os pavimentos inferiores, sempre às suas expensas, nunca onerando o condomínio, segundo o estipulado no art. 1.344, do CC. Silvio de Salvo Venoso, com razão, adverte que, “quando, no entanto, houver danos estruturais, mesmo que o terraço pertença à cobertura, os reparos deverão caber ao condomínio, sempre com ação de regresso, se couber, ao construtor”.¹⁴

Por último, é importante observar as regras postas no art. 1.339, *caput*, e em seu § 1º, que estabelecem:

Art. 1.339. 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.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

No artigo supracitado está consagrado o princípio de que o acessório segue o principal, instituindo ser inseparável a propriedade exclusiva das partes comuns, bem como da fração ideal a ela correspondente, sendo proibida, pelo § 1º, a venda ou gravame das partes em separado. Se for alienada ou gravada a propriedade exclusiva, conseqüentemente também será vendida ou gravada a propriedade comum, que lhe é inerente.

2.4 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO

¹⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**, *op. cit.*, p. 303.

O novo CC distingue de forma objetiva os atos de instituição e os de constituição do condomínio edilício.

A instituição dessa espécie de condomínio está prevista no art. 1.332, o qual estabelece que o condomínio por unidades autônomas constituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Cartório de Registro de Imóveis, dele constando: a individualização e discriminação das unidades de propriedade exclusiva, a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuídas a cada unidade, bem como o fim a que se destinam.

Orlando Gomes afirma que, na prática, pode-se instituir o condomínio por destinação do proprietário, incorporação ou testamento.¹⁵

Pela primeira, o dono do terreno constrói um edifício, dividindo-o em apartamentos autônomos. Edifício já construído também é suscetível de ser adaptado para o mesmo fim, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registros de Imóveis. A venda das unidades pode ser efetuada depois de concluída a obra ou o período da construção. Nesse caso é o próprio dono do edifício quem institui o condomínio *sui generis*, ao alienar as unidades que seccionou.

A segunda, a incorporação imobiliária, é considerada pela lei uma atividade, mas, tecnicamente, é o negócio jurídico de instituição da propriedade horizontal. Normalmente, os apartamentos ou conjuntos são vendidos na planta, apesar de em alguns casos serem negociados quando o prédio já está em construção. O incorporador assume a obrigação de construir o edifício e entregar a cada adquirente, a unidade que este se comprometeu a comprar. Mediante a venda antecipada dos apartamentos, o incorporador obtém o capital necessário para construção da edificação. O incorporador tem a iniciativa da construção, mas, como faz uma venda antecipada, isto é, quando a edificação está apenas em projeto, a operação se realiza frequentemente sob a forma de promessa de compra e venda, pela qual o candidato à compra se obriga ao pagamento de um sinal e de prestações periódicas, sintonizadas com o ritmo da construção, que continuam, por vezes, a ser pagas após a entrega da unidade isolada. Pode ser incorporador: o proprietário do terreno; o promitente comprador do terreno; o cessionário deste, seja pessoa natural ou jurídica; e o construtor ou corretor de imóveis.

A terceira maneira de instituição do condomínio se dá pelo testamento, onde se recebe, por herança, um prédio que deverá ter essa forma. Se constar no acervo hereditário do *de cujus* um edifício de apartamentos de propriedade exclusiva, e se a partilha entre os co-

¹⁵ **Direitos Reais**. 18. ed. atual. por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 226-227.

herdeiros consistir na outorga de apartamentos a cada um deles, esse fato dá origem a uma propriedade horizontal.

Já o ato de constituição do condomínio se dá por meio da convenção, o que está previsto no art. 1.333, do CC, que pronuncia:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A convenção é o instrumento onde são prefixadas as normas adotadas para o condomínio em plano horizontal, inclusive o modo como será administrado, objetivando, pois, estabelecer regramento para o bom aproveitamento do edifício e para que haja tranquilidade interna. Deve ser subscrita por, pelo menos, $2/3$ dos titulares, sendo também necessário seu assentamento no Cartório de Registro de Imóveis para ter validade *erga omnes*. Difere dos contratos em geral porque estes obrigam somente as partes contratantes, enquanto a convenção sujeita todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuros. A jurisprudência vem admitindo a validade das convenções condominiais, ainda que não registradas, somente com efeito *inter partes*.

O regulamento ou regimento interno complementa a convenção e, geralmente, contém regras minuciosas sobre uso das coisas comuns.

Trataremos da convenção e do regimento interno de forma mais pormenorizada no capítulo seguinte.

2.5 FRAÇÃO IDEAL

A cada unidade imobiliária cabe uma parte inseparável no condomínio edilício, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, que se expressa sob a forma decimal ou ordinária, a ser identificada no instrumento de instituição do condomínio.

Caio Mário da Silva Pereira ensina:

A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no

regime da propriedade horizontal, já que resulta esta fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas.¹⁶

A fração ideal é importantíssima, uma vez que é com base nela que será estabelecida a taxa condominial, a participação de cada um no rateio do prêmio do seguro e, em caso de desapropriação do edifício ou de sua destruição em razão de incêndio ou outro risco segurável, para se chegar ao *quantum* caberá de indenização a cada condômino. Em síntese, atribui-se a cada unidade autônoma, residencial ou comercial, uma cota percentual ou milesimal no terreno, onde essa fração se consubstancia na medida para distribuição dos direitos e encargos, que competem a cada proprietário.

Há vários critérios para o cálculo da fração ideal, sendo os dois principais: o do valor e o da área.

Por meio do primeiro, tem-se por base o valor da unidade imobiliária para se definir, proporcionalmente, a sua respectiva fração ideal. O valor aqui considerado não é aquele apurado após a conclusão da obra, embelezada pelo acabamento ou adornos que o proprietário lhe tenha dispensado, mas sim a importância originária, básica da unidade autônoma, mensurada no instrumento de instituição do condomínio ou na convenção.

Ocorre que o cálculo do valor originário da unidade autônoma não é tão simples quanto parece. Há vários elementos a serem considerados. O bairro de localização influi bastante. Apartamentos de frente (vista para a rua, praça ou mar) valem mais que os de fundo (vista para o pátio ou área interna). O andar em que se situa também é outro elemento importante a ser considerado na composição do preço. Outros fatores devem ser levados em conta, como: dar para terraço comum; existir ou estar projetada obra pública que melhore a situação do apartamento; não haver certas janelas, portas, vãos ou varandas; a melhor ou pior serventia de luz; a qualidade dos materiais de acabamento empregados, etc.

Por fim, encontrado o preço de cada apartamento, aferi-se o seu valor relativo, ou seja, aquele proporcionalmente ao conjunto das edificações, sendo o resultado obtido, a fração ideal de cada condômino no terreno e coisas comuns. Portanto, como se pode observar, trata-se de um critério repleto de subjetividade.

Outro critério também utilizado é o da área. Por esse critério objetivo, considera-se o terreno em si mesmo, o qual é distribuído entre as unidades autônomas em razão da área delas, sem levar em consideração o valor do apartamento.

¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op. cit.*, p. 97.

Até a edição da Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004, que modificou a redação do § 3º do art. 1.331 do Código Civil de 2002, o critério adotado na ordenamento jurídico brasileiro era o do valor, determinando que: “A fração ideal no solo e nas partes comuns é proporcional **ao valor** da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação”.

Com a promulgação daquela Lei, passou a adotar-se o critério da área, para o cálculo da fração ideal, passando o parágrafo acima citado a vigorar com a seguinte redação: “A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio”.

O legislador ao fazer essa alteração, restaurou a forma de se chegar à fração ideal já aplicada na Lei n. 4.591/64, que havia sido revogada tacitamente pelo CC de 2002, desvinculando tal mensuração de qualquer critério subjetivo, como no caso, o valor imobiliário da unidade autônoma.

2.6 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

A fim de que se tenha uma convivência harmônica no ambiente condominial, torna-se imperativo que os atores envolvidos nesse ambiente conheçam o que a legislação estabelece a respeito. O Novo Código Civil enumera os direitos e deveres dos condôminos, bem como as implicações em caso de descumprimento destes deveres.

Desse modo, acerca dos direitos temos:

Art. 1335. São direitos do condômino:

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

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

III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

O condômino, além dos direitos atinentes à propriedade, como o gozo, o uso, a fruição e a alienação das suas unidades, independentemente do consentimento dos demais proprietários, exerce os de utilizar as partes comuns, de acordo com sua destinação, em especial, tudo o que é necessário ao uso e gozo da propriedade exclusiva como, por exemplo, a utilização da portaria, de escadas, elevadores, corredores, etc. Também possui o direito de votar e participar das assembleias, desde que em dia com suas contribuições condominiais.

Questão problemática existe quanto à criação de animais. Tal direito deve ser disciplinado na convenção ou no regimento interno. A nossa jurisprudência tem entendido que é permitida a criação de animais de pequeno porte, mesmo com proibição expressa na convenção, desde que não incomodem a vizinhança nem se utilizem de áreas comuns, contudo depende de prova a ser demonstrada.

Condomínio. Convenção. Proibição de animais. Não demonstrado o perigo ao sossego, à salubridade ou à segurança dos condôminos. Ação de obrigação de fazer. Proibição da convenção condominial de manter animais ou aves nas respectivas unidades autônomas ou dependência do edifício. Cão de pequeno porte. Não demonstrado o perigo ou sossego, à salubridade ou à segurança dos condôminos. Recurso conhecido. Provimento negado.¹⁷

Outro ponto gerador de controvérsias no condomínio edilício são os direitos atinentes aos abrigos para veículos. Faz-se necessário primeiro identificar como esta área encontra-se descrita no Registro de Imóveis: se como unidade autônoma, com matrícula própria; como área de uso comum de todos os condôminos; ou como parte acessória vinculada a uma unidade autônoma, contida na matrícula da respectiva unidade.

Assim, se o abrigo corresponder a uma unidade autônoma, com matrícula própria, perfeitamente individualizada e discriminada, sujeitar-se-á às normas de uma propriedade exclusiva, podendo ser alienada ou gravada (dada em garantia, penhorada, hipotecada) livremente pelo proprietário, independentemente da vontade de quaisquer condôminos.

Se forem descritas no Registro de Imóveis como propriedade comum, sofrerão maiores restrições, não sendo possível a venda ou que sobre ela seja imposto algum gravame, sem que se comprometa com isso também a propriedade exclusiva por força do art. 1339, *caput* e do seu § 1º, de cuja leitura se conclui que se for alienada ou gravada a propriedade exclusiva, conseqüentemente foi também vendida ou gravada a propriedade comum que lhe é acessória, uma vez que estas são inseparáveis.

Por outro lado, o abrigo para veículo pode ser instituído como parte acessória da unidade autônoma, e deste modo não sofrerá as limitações referentes às unidades comuns, mas também não terá a amplitude de uma unidade autônoma, sendo necessária a autorização dos demais condôminos ou mesmo dar-lhes o direito de preferência, conforme o caso.

A locação da garagem caracterizada como área acessória está disciplinada no art. 1.338, do CC de 2002: “Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os

¹⁷ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação Cível* n. 116.193-4, da 5ª Câmara de Direito Privado. Rel. Carlos Renato, j. 05 mar. 2001.

possuidores”. Desse dispositivo se conclui que há um direito de preferência a ser dado aos demais condôminos. A garagem pode ser alugada a terceiros, desde que nenhum condômino manifeste interesse.

Já a venda desse tipo de garagem está prevista no § 2º, do art. 1.339: “É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral”. Assim, o condômino possui o direito de alienar o abrigo para veículo, parte acessória de sua unidade imobiliária, a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiros se houver previsão na convenção e se a isso não se opuser a assembléia geral. Como diz Maria Helena Diniz: “Trata-se de exceção à regra de que os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de suas propriedade exclusiva e das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com suas partes acessórias”.¹⁸

Importante observar que só há possibilidade de alienar a garagem se houver matrícula em separado da unidade autônoma. No Brasil, na maioria dos condomínios, a garagem integra a matrícula da unidade autônoma a que está vinculada, o que inviabiliza a alienação.

Por outro lado, há a imposição de deveres e punições pelo seu inadimplemento:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

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

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

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

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

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

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do

¹⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, *op. cit.*, p. 201.

valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

O primeiro dos deveres impostos ao condômino, previsto no inciso I, o de arcar com os custos condominiais, é um ônus real, que deve ser suportado por quem tiver a coisa em seu domínio; trata-se de uma obrigação *propter rem* (em virtude da coisa). A Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, modificou esse inciso, dando à convenção, poderes para fixar a contribuição condominial em valor que não seja proporcional à fração ideal. Essa alteração admite que a contribuição seja fixada, por exemplo, com base no número de pessoas que utilizam a unidade ou mesmo no seu valor de mercado, onerando as unidades habitacionais de maior valor por estarem em andar mais alto.

A segunda proibição (inciso II), de realizar obras que possam afetar a segurança das edificações, veda qualquer ato que possa ameaçar a segurança do edifício, ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza.

O terceiro dever (inciso III), o de não alterar a forma nem a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; proíbe mutações ou inovações que afetem a destinação ou estética do prédio. Não se pode alterar a fachada do prédio, pintar suas paredes e esquadrias externas em cor diversa da nela empregada ou realizar qualquer modificação arquitetônica.

O último dos deveres, estabelecido no inciso IV, prevê que o condômino deve dar à sua fração ideal a mesma destinação que tem o condomínio e utilizá-la de modo a não causar prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou abalo aos bons costumes. Em síntese, não pode o condômino agir de forma a causar dano ou incômodo aos demais coproprietários. Vale aqui observar, no que diz respeito à utilização da coisa comum, que o fato de um condômino possuir fração ideal maior que a dos outros, não implica privilégio algum na utilização das coisas de uso comum (piscina, quadra esportiva, salão de festas, etc.). Deve utilizá-la da mesma forma que aqueles que tenham fração ideal menor.

Além desses deveres, há os previstos nos arts. 1.345 e 1.346 da Lei Civil, que estabelecem:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Assim, no primeiro caso, a responsabilidade de saldar eventuais débitos pertencentes à unidade habitacional, cabe ao adquirente, uma vez que esse vínculo não se

estabelece com uma pessoa determinada, mas com quem esteja na titularidade do direito real. Assim tem entendido os nossos tribunais:

Condomínio – Tratando-se de ônus *proper rem* que grava o próprio bem, a dívida condominial se transfere ao comprador que tem que saldá-la para manter o equilíbrio econômico-financeiro da comunidade que passou a integrar, tendo ação de regresso contra o antecessor.¹⁹

O seguro da edificação é um dever imposto ao síndico, que deverá contratar seguradora idônea, sob pena de responsabilidade pessoal em caso de desídia. Evidentemente que cada condômino tem a faculdade de contratar seguro para coberturas de danos à sua unidade autônoma.

Aos condôminos ou possuidores que infringirem os deveres, há imposição de penalidade pecuniária consubstanciada em multa.

O § 1º, do art. 1.336, que fixa ao condômino inadimplente multa por atraso em 2%, revogou tacitamente o art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64, que previa a aplicação de multa de 20 % ao condômino inadimplente. Cabe ressaltar que multa e os juros previstos nesse novo dispositivo só tem aplicação sobre os condomínios constituídos na vigência do atual código. Quanto aos condomínios constituídos na vigência do dispositivo revogado, onde houver previsão de multa de 20%, ela ainda deve ser aplicada, a não ser que se faça uma nova convenção que se ajuste ao novo estatuto.

Já o § 2º do mesmo artigo, trata da multa que deverá ser imposta aos condôminos que descumprirem os deveres relacionados nos incisos II a IV do *caput*, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais. Essa penalidade refere-se ao infrator esporádico, uma vez que a multa a ser aplicada ao infrator contumaz está prevista no artigo 1.337, *caput*.

A figura do condômino antissocial foi criada pelo CC, no parágrafo único do art. 1.337, que prevê pesada multa de dez vezes o valor da cota condominial. Maria Helena Diniz, a propósito dessa matéria ensina que:

[...] E se com essa conduta antissocial reiterada causar incompatibilidade de convivência com os demais, deverá pagar multa correspondente ao décuplo do valor relativo à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação assemblear (CC, art. 1.337, parágrafo único). Assim pressiona-se o condômino à observância das normas condominiais.²⁰

¹⁹ SÃO PAULO. 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo. *Apelação sem Rev.* n. 559.700-00/3, da 2ª Câmara. Rel. Juiz Felipe Ferreira, j. 8 nov. 1999: Revista dos Tribunais, 774/306.

²⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, *op. cit.*, p. 202.

Importante advertir que, em qualquer hipótese, deve ser garantido o direito de defesa ao infrator, a ser exercido na própria assembleia que vai fixar a multa ou mesmo na que cuidar de sua imposição, bem como o de contestar em juízo, a multa que lhe foi imposta.

3 ADMINISTRAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A administração do condomínio é regulamentada nos arts. 1.347 a 1.356, do Código Civil de 2002 e será exercida pelo síndico, pelo conselho fiscal e pela assembléia geral, que estão vinculados à convenção e ao regimento interno, os quais vão reger seu dia-a-dia, cujas normas estão previstas nos arts. 1.333 e 1.334 do mesmo código.

3.1 CONVENÇÃO

O objetivo essencial da convenção do condomínio é abordar os direitos e deveres dos condôminos e a organização da administração do edifício, garantindo paz e harmonia na convivência coletiva, inclusive disciplinando as sanções a que estão sujeitos os condôminos infratores. É, portanto, a lei básica do condomínio, imposta a toda comunidade condominial, inclusive a condôminos futuros. Trata-se de ato indispensável e obrigatório por lei.

Pela análise dos arts. 1.333, *caput*, e 1.334, § 2º, ambos do CC/2002, é de responsabilidade dos próprios condôminos a elaboração da convenção, sendo exigida a subscrição de dois terços dos titulares das frações ideais. Tão logo seja aprovada, torna-se obrigatória para os titulares ou para quantos sobre as unidades condominiais tenham posse ou detenção, inclusive para os promitentes compradores ou cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Na maioria das vezes o condomínio se origina de incorporação. Nesse caso, o incorporador, por imposição legal (art. 32, alínea j, da Lei n. 4.591/64), deve apresentar minuta da convenção, a ser submetida à assembléia geral.

Quanto à forma, a convenção, por mandamento do § 1º, do art. 1.334, do CC/2002, pode ser feita por escritura pública ou instrumento particular.

Quanto ao efeito, como já afirmado acima, a convenção, após subscrição de pelo menos dois terços das frações ideais, alcança os titulares de direito sobre as unidades, inclusive condôminos futuros. Assim, os adquirentes de unidades autônomas não podem alegar o descumprimento de regras da convenção pelo fato de não a terem assinado. Dessa maneira, o STJ editou a súmula nº 260, nestes termos: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Contudo para ter efeito *erga omnes*, o parágrafo único, do art. 1.333, da atual Lei Civil, impõe como condição, a averbação da convenção no Cartório de Registro de Imóveis. A

partir daí a mesma obriga terceiros estranhos ao condomínio, como hóspedes, visitantes, serviçais, etc., os quais não podem, por exemplo, ingressar livremente no edifício sem identificar-se, quando exigido. Igualmente, em caso de mudança ou de entrega de mercadoria, ficam eles obrigados a obedecer estritamente às disposições estabelecidas na convenção ou regimento interno.

Conclui-se que, mesmo antes de ser registrada no cartório, a convenção condominial já tem validade entre os condôminos, e que o ato de registro dará eficácia *erga omnes* ao documento.

Muito se debate sobre qual a natureza jurídica da convenção, se contratual ou institucional.

Renomados juristas defendem a tese de que, por tratar-se de instituição original ou *sui generis*, apresenta, ao mesmo tempo, propriedades contratuais e institucionais. Assim, essa característica dupla, inerente à convenção condominial, permite compará-la aos estatutos da sociedade anônima ou à convenção coletiva de trabalho.

Diverge desse entendimento João Batista Lopes:

Em verdade, porém, a convenção de condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, por isso que alcança não só os signatários, mas todos os que ingressem no universo do condomínio. À evidência, a convenção de condomínio não se confunde com a sociedade, não só por seu caráter normativo, mas também pela ausência da *affectio societatis*. Também se revela insuficiente e insatisfatória explicá-la como simples relação obrigacional, uma vez que, como exposto, sua força vinculante atinge não só os que dela participam, mas também os que passarem a integrar a vida condominial e, em certo sentido, também terceiro. A convenção de condomínio, por seu caráter normativo e institucional, distingue-se dos contratos em geral e não se confunde com o contrato de sociedade em particular.²¹

Quanto ao teor, não é fixo, entretanto é obrigatório que conste, segundo menciona o art. 1.334, do CC/2002, além das cláusulas previstas no art. 1.332, que versam sobre a instituição do condomínio, e as demais que os interessados houverem por bem estipular, a determinação:

- a) da quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio (inciso I);
- b) das normas concernentes à administração do condomínio (inciso II);
- c) da competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações (inciso III) ;

²¹ **Condomínio**. 10. ed. rev., atual.e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 69.

d) das sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores (inciso IV).

Sintetiza Sílvia de Salvo Venosa que “a convenção pode incluir quaisquer outras disposições não conflitantes com a lei e seu espírito”.²²

Por derradeiro, é muito comum a existência de prédios sem a devida convenção aprovada, ou porque são de uma família, ou porque os condôminos não conseguem o *quorum* de dois terços para aprovação da mesma (art. 1.333, do CC/2002). Nessa conjuntura, na prática, os condôminos se reúnem para captar recursos com o fim de fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias. As dúvidas que emergem nessa situação são: a taxa condominial pode ser cobrada dos condôminos inadimplentes? Quem teria legitimidade para essa cobrança?

A princípio, a questão se apresenta de forma complexa, dado que a convenção registrada é quem dá existência jurídica ao condomínio. Contudo, na falta de convenção, devemos nos socorrer da própria Lei Civil, valendo-se das regras previstas nos arts. 1.314 e seguintes, que disciplinam o condomínio tradicional, onde encontramos fundamento para a cobrança da taxa condominial no art. 1.315, que determina: “O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

Dessa forma, todos os condôminos inadimplentes podem constituir um advogado para acionar o condômino inadimplente, caso contrário haveria enriquecimento sem causa do condômino em atraso, sobrecarregando o demais participantes do imóvel.

3.2 REGIMENTO INTERNO

A necessidade da existência do regimento interno está prevista no inciso V, do art. 1.334, do CC/2002.

Para Sílvia de Salvo Venosa, “tudo o que não é essencial à constituição e funcionamento do condomínio [...] deve ser relegado para o *Regimento* [...]. Por isso, é conveniente que esse regimento seja estabelecido à parte, e não juntamente com a convenção”.²³

De forma comparativa, o regimento interno está para a convenção, assim como o regulamento está para a lei, devendo complementá-la, regulamentá-la, sem, contudo, ir de encontro a ela, sob pena de nulidade. Nesse sentido prossegue Sílvia de Salvo Venosa:

²² VENOSA, Sílvia de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, *op. cit.*, p. 372.

²³ VENOSA, Sílvia de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, *op. cit.*, p. 292.

Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Trata-se, pois, de instrumento complementar, uma terceira fase do condomínio, sucessivo à instituição e convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício. É inconveniente que dele constem disposições geradoras de preferências ou direitos de condôminos. No entanto, se constarem do regulamento, sua força é igualmente obrigatória, no mesmo molde da convenção que lhe é hierarquicamente superior, devendo ser cumpridas (FRANCO e GONDO, 1988:150). Lembre-se de que o regulamento também é fruto de deliberação coletiva, sendo igualmente ato normativo.²⁴

Quanto ao *quorum* para aprovação do regimento interno, o CC/2002 não o explicitou, sendo prudente que seja seguida a mesma regra aplicável à convenção, ou seja, que se dê através da aceitação de pelos menos dois terços dos condôminos, em assembléia geral especialmente convocada para esse fim.

O regimento interno é elaborado para tratar de questões específicas, como o funcionamento do salão de festas, a utilização de garagens, da piscina, da quadra de esportes, do *playground*, o horário de mudanças ou de realização de reformas ou reparos nas unidades autônomas, etc.

Sílvio de Salvo Venosa conclui:

Geralmente, uma minuta ou projeto é apresentado juntamente com a convocação, com tempo hábil para exame dos interessados, possibilitando-lhes proposição de emendas ou retificações. A assembléia se tornaria inviável se nela se fizesse a redação de todo o instrumento. O regimento deve atender ao específico interesse de cada condômino, seja residencial, seja não residencial ou misto, com área comum ou de lazer mais ou menos ampla, com corpo de empregados maior ou menor etc. Cabe também ao regimento interno estabelecer as funções do zelador, bem como a disciplina de portaria, horários, utilização de áreas comuns e regime disciplinar aplicável aos ocupantes do edifício.²⁵

3.3 SÍNDICO E CONSELHO FISCAL

O síndico é o administrador do condomínio edilício e cuida dos interesses comuns dos condôminos, ou seja, da coletividade condominial. Eleito por meio de assembléia geral, é de fundamental importância, não só porque representa ativa e passivamente o condomínio em juízo, mas também em razão de exercer a função executiva, cumprindo e fazendo cumprir a convenção, o regimento e as deliberações da assembléia geral.

²⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, *op. cit.*, p. 292.

²⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, *op. cit.*, p. 293.

A prestação de contas é algo inerente a quem administra bens alheios, dessa forma, o síndico não poderia escapar desse princípio, devendo fazê-lo anualmente, perante a assembléia geral ordinária, ou quando findar seu mandato.

A figura do síndico está disciplinada no CC/2002 nos artigos 1.347 (eleição), 1.348 (competência) e 1.349 (destituição).

A nomeação do síndico está prevista no art. 1.347, nesses termos: “A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. Por força desse artigo, o síndico pode ser pessoa física ou jurídica, condômino ou pessoa estranha à relação condominial, conforme dispuser a convenção. O mandato não pode ultrapassar dois anos, sendo permitida a reeleição, sem limites.

Havendo previsão na convenção, a assembléia pode também eleger um subsíndico, que auxilia o síndico na administração do condomínio e extraordinariamente o substitui.

No que concerne às atribuições exercidas pelo síndico, o art. 1.348 se ocupa dessa enumeração:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I** – convocar a assembléia 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 assembléia 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 assembléia;
- 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 assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX** – realizar o seguro da edificação.

Entendemos não ser taxativo esse rol, uma vez que a convenção deve determinar normas sobre a forma de administração do condomínio, conforme preceitua ao art. 1.334, inciso II, da Lei Civil em vigor. Assim, pode o síndico receber autorização para praticar outros atos, além dos previsto no artigo 1.348 supracitado.

Embora o síndico tenha a representação ativa e passiva do condomínio, judicial e extrajudicial, quando se tratar de demanda que envolva interesses privados dos condôminos, por exemplo, desapropriação de unidades autônomas ou de partes comuns, será obrigatória a citação de todos os condôminos interessados.

Pelo parágrafo 1º, do art. 1.348, poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

No mesmo artigo, o parágrafo 2º autoriza o síndico a delegar os poderes de representação ou a função de administração, desde que aprovado pela assembléia, salvo disposição em contrário na convenção.

Legalmente a remuneração do síndico não está prevista, o que não obsta que a convenção conceda um salário ou a dispensa da taxa de contribuição ao mesmo.

A exoneração do síndico está registrada no art. 1.349, *in verbis*: “A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º, do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio”. De tal modo, o *quorum* estabelecido para destituição do síndico é o de maioria absoluta (metade mais um), e necessita de motivação, seja pela não prestação de contas por parte do síndico, seja por ele não administrar convenientemente o condomínio ou por praticar irregularidades. O síndico, em razão da confiança depositada pelos condôminos, deve agir com zelo, dedicação e no interesse do condomínio, praticando atos de forma regular, dentro dos limites dos poderes que lhes foram conferidos, em consonância com a lei, a convenção, o regimento e com as deliberações da assembléia geral, sob pena de perder o cargo.

A Lei Civil atual faculta a concepção do conselho fiscal, nos termos do art. 1.356: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto por três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. O conselho fiscal é constituído de três condôminos, aos quais cabe dar parecer sobre as contas do síndico, recomendando sua aprovação ou rejeição à assembléia geral. É razoável que o mandato do conselho coincida com o do síndico.

3.4 ASSEMBLÉIA GERAL

A assembléia geral funciona como órgão deliberativo, quando resolve sobre assuntos administrativos, e como poder legislativo, quando cria normas. É uma fonte de direito inerente à atmosfera condominial, juntamente com a convenção e o regimento interno. Através dela, manifesta-se a vontade da coletividade.

Podemos afirmar que a assembléia geral está situada no topo da hierarquia dos órgãos do condomínio, razão pela qual suas decisões vinculam o conselho fiscal, o síndico e os

condôminos, mesmo os vencidos e os que não compareceram a ela. Tem poderes inclusive para modificar a própria convenção, estando subordinada à lei. Assim, se suas deliberações conflitarem com a lei, serão nulas.

De acordo com o Código Civil de 2002, existem dois tipos de assembleias: a assembleia ordinária (art. 1.350) e a assembleia extraordinária (art. 1355).

Prescreve o Código Civil de 2002:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não for se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Portanto, a assembleia geral ordinária acontece uma vez ao ano, com o fim de aprovar o orçamento, as contribuições dos condôminos e as contas do condomínio, além de poder tratar da eleição do síndico, subsíndico e de membros do conselho, enfim, de quaisquer outros assuntos, desde que constem na pauta. Não sendo convocada pelo síndico, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. Se ainda assim ela não se reunir, caberá a decisão ao juiz, a pedido de qualquer condômino.

O art. 1.355, da atual Lei Civil preceitua a possibilidade de realização de assembleias extraordinárias: “Assembleias extraordinárias poderão se convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos”. Elas não têm periodicidade definida. Nelas todo assunto de interesse do condomínio pode ser tratado, inclusive o que já foi objeto de pauta na assembleia ordinária.

Assim, convencionou-se denominar de ordinária a assembleia anual (a que se refere o artigo 1.350) e de extraordinária as demais.

Quanto à convocação, adverte o art. 1.354 que a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convidados para a reunião. A falta de convocação geral idônea sujeita a assembleia à nulidade.

Quanto ao *quorum*, em regra, as deliberações em assembleia serão tomadas, em primeira convocação, mediante votos da maioria dos condôminos presentes e representativos de pelo menos 50% das frações ideais (art. 1.352); e em segunda convocação, em qualquer número, por maioria dos votos dos presentes (art. 1.353), salvo quando exigido *quorum* especial, em virtude do tema a ser discutido.

A seguir passamos a enumerar os *quoruns* especiais estabelecidos pelo Código Civil de 2002, que devem ser respeitados nas assembleias, a depender da importância do assunto a ser deliberado:

- a) subscrição de no mínimo dois terços dos titulares das frações ideais para aprovação da convenção de constituição do condomínio (art. 1.333) ;
- b) votos representativos de dois terços, no mínimo, dos condôminos restantes, para deliberação quanto à cobrança de multa a ser aplicada ao condômino infrator esporádico, que transgredir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos de II a IV, do art. 1.336, do CC, desde que não haja disposição expressa na convenção (art. 1.336, § 2º);
- c) votos representativos de três quartos dos demais condôminos, para deliberação sobre a multa a ser aplicada ao condômino (ou possuidor) que reiteradamente não cumprir seus deveres perante o condomínio ou tiver comportamento antissocial (art. 1.337);
- d) votos de dois terços dos condôminos para realização de obras voluptuárias, ou seja, aquelas consideradas de embelezamento ou deleite, como, por exemplo, quadra de tênis, piscina, sauna, etc., (art. 1.341, I);
- e) voto da maioria dos condôminos, quando se tratar de execução de obras úteis (art. 1.341, II);
- f) votação de dois terços dos condôminos para a execução de obras nas partes comuns, em acréscimos às já existentes, visando aumentar ou facilitar a utilização de área comum, como por exemplo, aquelas que aumentam a capacidade do estacionamento ou garagem e outras que modernizam o sistema de segurança (art. 1.342);
- g) votação, por unanimidade, para fins de construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias (art. 1.343);
- h) voto de dois terços dos condôminos para alteração da convenção e do regimento interno (art. 1.351, primeira parte);
- i) votos da unanimidade para mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária (art. 1.351, segunda parte) ;
- j) votos que representam metade mais uma das frações ideais, para reconstrução ou venda, no caso de destruição total ou parcial, ou quando ameace ruína o edifício (art. 1.357, *caput*).

Os votos serão sempre contados de acordo com a proporção da fração ideal no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diferente na convenção.

O voto do locatário somente será computado nas deliberações que envolvam despesa ordinária, faculdade dada pelo art. 83, da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Assim, as deliberações em assembléia serão tomadas pela maioria dos presentes, respeitado o *quorum* em razão da matéria a ser discutida. Ressalta-se que quando houver deliberação sobre a mudança de destinação do edifício ou da unidade imobiliária, a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, nesses casos, deve-se obter a votação por unanimidade dos condôminos.

3.5 EXTINÇÃO

O condomínio edilício é criado sem prazo determinado, não podendo ser extinto, em regra, pelos condôminos, por convenção ou por via judicial. Dessa forma, enquanto houver o caráter coletivo, o condomínio é inextinguível.

Contudo, a Nova Lei Civil apresenta regras que tratam dos casos de extinção do condomínio edilício, conforme se verifica na leitura dos artigos a seguir:

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberam em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

Como já versamos na subseção anterior, por meio de assembleia geral com *quorum* de metade mais uma das frações ideais, poderão os condôminos decidir sobre a venda (§ 2º do art. 1.357) ou reconstrução (§ 1º, do mesmo) da edificação ou conjunto delas, em virtude da destruição total ou parcial ou por ameaça de ruína da construção.

Sendo deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, por meio da venda de seus direitos a outros condôminos, mediante

avaliação judicial, e na ausência de interesse deles, a um terceiro, como ensina Silvio de Salvo Venosa:

Como a reconstrução implica investimento vultoso para cada condômino, ele poderá eximir-se do pagamento, alienando seu direito a outros condôminos, mediante avaliação judicial (art. 1.357, § 1º). A preferência na aquisição será dos outros condôminos e, na falta de interesse deles, poderá adquirir a quota um estranho (art. 1.357, § 2º).²⁶

Se, em lugar da reconstrução, decidir a assembléia pela venda da edificação ou conjunto delas, igualmente deverá ser adotada a ordem de preferência e terá prioridade o condômino em relação ao estranho, onde o preço apurado na operação de venda deverá ser dividido proporcionalmente ao valor das unidades imobiliárias dos condôminos.

O *caput* do art. 1.357 supracitado, em sua primeira parte, aborda o primeiro caso de extinção do condomínio, qual seja, em razão da destruição total ou parcial do prédio, como por exemplo, na hipótese de incêndio. Portanto, extingue-se o condomínio se de qualquer forma a construção ruir parcial ou totalmente.

A segunda parte do mesmo artigo cuida de outra causa de extinção, que é a demolição voluntária do prédio(s), em caso de ameaça de ruir, ou nos casos previstos no art. 17 da Lei n. 4.591/64, alterado pela Lei n. 6.709/79, que são: quando por razão urbanística ou arquitetônica for aconselhável a demolição do prédio; e em razão da condenação do edifício pela autoridade pública, por motivo de insegurança ou insalubridade.

A terceira situação de extinção do condômino se dá pela desapropriação do prédio (art. 1.358). Existindo ação de desapropriação, a indenização deverá ser dividida proporcionalmente a cada condômino de acordo com o valor de sua unidade imobiliária, ou seja, segue-se a mesma regra aplicada na hipótese de venda (§ 2º, do art. 1.357).

Cabe ressaltar que nesse tipo de ação, a citação deverá ser feita pessoalmente ao condômino. Sendo ele casado, deverá citar-se ainda o cônjuge. Se morto, o inventariante. Se menor ou incapaz, o tutor ou curador. Se falido, o síndico. E se pessoa jurídica, o seu representante legal. Isso porque o síndico só representa o condomínio nas ações concernentes a sua administração, e jamais quando abarca o direito de propriedade de cada titular de domínio. A título ilustrativo, a respeito da dificuldade de desapropriação nesses casos, nos anos 70, em obra para alargamento da Avenida Paulista, o município de São Paulo precisou de cinco anos só para concluir a citação de mais de quinhentos condôminos de um conjunto habitacional, em ação de desapropriação.

²⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**, *op. cit.*, p. 316.

Os requisitos constitucionais para a desapropriação são a ocorrência de necessidade ou utilidade pública ou interesse social no bem, mediante pagamento de justa e prévia indenização em dinheiro (CF, art. 5º, inciso XXIV).

Por fim, podemos ainda considerar como caso de extinção, a confusão, quando todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa. Aí não há que se falar mais em propriedade individual ao lado da propriedade coletiva, essência do condomínio edilício, uma vez que temos apenas propriedade individual, com o domínio pertencente a uma única pessoa.

4 RESPONSABILIDADE CIVIL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO

4.1 RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil configura-se em um dever de compensar quem sofreu alguma espécie de prejuízo. Trata-se de uma obrigação sucessiva, por conta da violação de um dever originário. Em suma, é a reparação dos injustos, resultante da violação de uma obrigação de cuidado.

Segundo Maria Helena Diniz, responsabilidade civil é “a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por que ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal”.²⁷

É incisivo o artigo 927 da Lei nº 10.406/2002 ao afirmar que: “Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”.

O art. 186 da mesma lei esclarece o que vem a ser ato ilícito quando declara: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. O artigo 187 acrescenta: “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”.

A nova Lei Civil aprimorou a definição de ato ilícito, ao afirmar que o pratica quem, concomitantemente, violar direito e causar dano a outrem. Mesmo que haja transgressão de uma obrigação jurídica de forma culposa, e até mesmo dolosa, por parte do agente, nenhum ressarcimento será devido, se não existir prejuízo. Por exemplo, ao motorista que comete diversas infrações de trânsito, mas não atropela nenhuma pessoa nem abalroa em outro veículo, reparação alguma poderá ser-lhe imputada, apesar da ilegalidade de seu comportamento. A obrigação de indenizar decorre, pois, da existência da violação de direito e do dano, simultaneamente.

Ainda comete ato ilícito quem pratica excesso de direito. Como consequência, o autor do agravo fica obrigado a repará-lo, sendo, portanto, uma fonte de obrigação, qual seja: a responsabilidade civil de indenizar ou ressarcir o prejuízo causado.

²⁷ **Curso de Direito Civil Brasileiro**: responsabilidade civil. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 40.

No Código atual, o título alusivo aos atos ilícitos contém somente três artigos (186, 187 e 188), mas a comprovação da culpa e a ponderação da responsabilidade regulam-se pelos arts. 927 a 943 (“Da obrigação de indenizar”) e 944 a 954 (“Da indenização”).

Pela análise do art. 186 supracitado, evidencia-se que são quatro os elementos estruturais da responsabilidade civil ou pressupostos do dever de indenizar: **ação ou omissão, culpa ou dolo** do agente, **relação de causalidade** e **dano ou prejuízo**, os quais passamos a expor.

A responsabilidade por **ação** pode resultar de ato próprio (arts. 939, 940, 953, etc.), de terceiro que se encontra sob a guarda do agente (art. 932) e, também, de danos acarretados por coisas (art. 937) e animais (art. 936) que lhe pertençam. Para configurar-se a responsabilidade por **omissão**, é necessário que haja o dever jurídico de fazer determinado fato (de não se omitir) e que se comprove que, com a sua prática, o dano poderia ser evitado. O dever jurídico de não se omitir pode ser atribuído por lei (dever de prestar socorro às vítimas de acidentes imposto a todo condutor de veículos) ou proceder de convenção (dever de guarda, de vigilância, de custódia) ou até da criação de alguma situação especial de perigo.

Ao se referir na sua primeira parte em ação ou omissão voluntária, o art. 186 do Código Civil cogitou o **dolo**. Em seguida, fez referência à **culpa** em sentido estrito, ao citar a “negligência ou imprudência”. Dolo é a transgressão deliberada, intencional, proposital, do dever jurídico. A culpa consiste na falta de diligência que se exige do homem médio. Para que se obtenha a reparação do dano, exige o dispositivo legal em análise que o lesado prove dolo ou culpa *stricto sensu* (aquiliana) do agente (imprudência, negligência ou imperícia), o que evidencia ter sido adotada no ordenamento jurídico brasileiro a teoria subjetiva. O Código Civil, algumas vezes, institui casos de responsabilidade independentemente de culpa (objetiva), baseada no risco (art. 927, parágrafo único), porque a comprovação da culpa, muitas vezes, se torna difícil de ser alcançada. Cabe observar que, em geral, não se mede o dano pelo grau de culpa *lato sensu*, que engloba o dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*). O montante do dano é determinado com base no prejuízo demonstrado pela vítima. Prescreve o art. 944, do Código Civil, com efeito, que “a indenização mede-se pela extensão do dano”. Declara o parágrafo único que, no entanto, “se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização”.

A **relação de causalidade** é o nexa entre a ação ou omissão do agente e o dano ocorrido. Vem registrada no verbo “causar”, usado no art. 186. Sem ela, não há a obrigação de reparar. Se ocorrer o dano, mas sua causa não estiver atrelada ao comportamento do agente, inexistente a relação de causalidade e, por conseguinte, a obrigação de indenizar. Assim, por

exemplo, se a vítima, querendo suicidar-se, atira-se sob as rodas do veículo, não se pode afirmar ter o motorista “causado” o acidente, pois este, na verdade, foi um mero instrumento da vontade da vítima, responsável exclusiva pelo evento.

Sem a comprovação do **dano**, nenhuma pessoa pode ser responsabilizada civilmente. O dano pode ser material (patrimonial) ou moral (extrapatrimonial). No Código Civil existe um capítulo que descreve o modo como se apuram os prejuízos e a indenização cabível (arts. 944 a 954), com o título “Da indenização”. Mesmo que haja ilicitude e tenha existido culpa, e até mesmo dolo, na conduta do infrator, nenhuma indenização será devida se não ocorrer prejuízo. A inexistência de dano torna sem objeto a pretensão à sua reparação. Às vezes, a lei presume o dano, como sucedia na revogada Lei de Imprensa (Lei n. 5.250/67), que pressupunha a existência de dano moral em casos de calúnia, difamação e injúria praticadas pela imprensa. Acontece o mesmo em ofensas aos direitos da personalidade. Pode ser lembrada, como exceção ao princípio de que nenhuma indenização será devida se não tiver ocorrido prejuízo, a regra do art. 940, do CC/2002, que obriga a pagar em dobro ao devedor quem demanda dívida já quitada, como uma espécie de pena privada pelo comportamento ilícito do credor, mesmo sem prova de prejuízo. E, na responsabilidade contratual, pode ser lembrado o art. 416 do CC, que permite ao credor cobrar a cláusula penal sem precisar provar prejuízo.

O art. 188 do Código Civil declara não constituírem atos ilícitos os praticados em **legítima defesa**, no **exercício regular de um direito** ou em **estado de necessidade**.

O seu inciso I proclama que não constituem atos ilícitos os praticados em **legítima defesa**. O próprio “cumprimento do dever legal”, embora não explicitamente, nele está contido, pois atua no exercício regular de um direito reconhecido aquele que pratica um ato no estrito cumprimento do dever legal. Se o ato foi praticado contra o próprio agressor e em legítima defesa, não pode o agente ser responsabilizado civilmente pelos danos provocados. Entretanto, se por engano ou erro de pontaria, terceira pessoa foi atingida (ou alguma coisa de valor), neste caso deve o agente reparar o dano. Mas terá ação regressiva contra o agressor para se ressarcir da importância desembolsada. Dispõe o parágrafo único do art. 930: “A mesma ação competirá contra aquele em defesa de quem se causou o dano (art. 188, inc. I)”. Note-se a remissão feita ao art. 188, I. Somente a legítima defesa real e praticada contra o agressor deixa de ser ato ilícito, apesar do dano causado, impedindo a ação de ressarcimento de danos. Se o agente, por erro de pontaria (*aberratio ictus*), atingir um terceiro, ficará obrigado a indenizar os danos a este causados; porém, terá direito à ação regressiva contra o injusto ofensor, como já dito. A legítima defesa putativa também não exime o réu de indenizar o dano, pois somente

exclui a culpabilidade, e não a antijuridicidade do ato. Na legítima defesa putativa, o ato de quem a pratica é ilícito, embora não punível por ausência de culpabilidade em grau suficiente para a condenação criminal. Na esfera cível, entretanto, a culpa, mesmo levíssima, obriga a indenizar.

O mesmo art. 188, em seu inciso I, segunda parte, do CC, enuncia que não constitui ato ilícito o praticado no **exercício regular de um direito** reconhecido. Um primeiro exemplo refere-se à inclusão do nome de devedores no rol dos inadimplentes ou devedores, em cadastros de natureza privada (Serasa e SPC). Por uma questão lógica, a inscrição nos casos de inadimplência constitui um exercício regular de direito do credor, conforme entendimento unânime de nossos Tribunais e dicção do art. 43 do CDC. Alerta-se apenas que, antes da inscrição no cadastro de inadimplentes, deve ocorrer a comunicação ao devedor pela empresa que mantém o cadastro (Súmula 359 do STJ). A falta dessa comunicação constitui abuso de direito, gerando o dever de reparar. A mesma tese pode ser aplicada para o caso do condomínio que publica o número da unidade inadimplente na prestação de contas que circula entre os condôminos. No caso em questão, não há que se falar em ato ilícito, mas em exercício regular de direito se a dívida realmente existir. Por fim, no que concerne ao exercício regular das próprias funções, compreendemos que esta constitui uma espécie de exercício regular de direito, eis que a pessoa tem uma incumbência legal ou administrativa de atuação. É o que ocorre com o policial quanto ao combate ao crime e no caso do bombeiro ao apagar um incêndio.

O Código Civil trata do **estado de necessidade** no art. 188, II, combinado com os arts. 929 e 930. Dispõe o inciso II, do art. 188, que não constitui ato ilícito: “a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão à pessoa, a fim de remover perigo iminente. Embora a lei declare que o ato praticado nesse estado não é ato ilícito, nem por isso libera quem o pratica de reparar o prejuízo que causou. Se um motorista, por exemplo, atira o seu veículo contra um muro, derrubando-o, para não atropelar uma criança que, inesperadamente, surgiu-lhe à frente, o seu ato, embora lícito e mesmo nobilíssimo, não o exonera de pagar a reparação do muro. Com efeito, o art. 929 estatui: “Se a pessoa lesada, ou o dono da coisa, no caso do inciso II do art. 188, não forem culpados do perigo, assistir-lhes-á o direito à indenização do prejuízo que sofreram”. No exemplo acima, o dono da coisa é o dono do muro. A pessoa lesada ou o dono da coisa terão direito à indenização somente se não forem culpados do perigo. Entretanto, o evento ocorreu por culpa *in vigilando* do pai da criança, que é responsável por sua conduta. Desse modo, embora tenha de pagar o conserto do muro, o motorista terá ação regressiva contra o pai do menor para se ressarcir das despesas efetuadas. É o que expressamente dispõe o

art. 930: “No caso do inciso II do art. 188, se o perigo ocorrer por culpa de terceiro, contra este terá o autor do dano ação regressiva para haver a importância que tiver ressarcido ao lesado”.

4.1.1 Responsabilidade contratual e extracontratual

A responsabilidade civil pode ser considerada em relação ao seu fato gerador (contratual ou extracontratual), no tocante ao agente (direta ou indireta) e quanto ao fundamento (subjéctiva ou objectiva).

A responsabilidade civil, quanto ao fato gerador, pode ser contratual ou extracontratual.

Alguém pode causar prejuízo a outrem por inadimplir uma obrigação contratual, como, por exemplo, um cantor que não aparece para fazer o espetáculo contratado. Esse tipo de descumprimento contratual gera a responsabilidade de indenizar as perdas e danos, nos termos do art. 389 do Código Civil.

Quando a responsabilidade não procede de contrato, mas de violação ao dever (legal) de conduta imposto genericamente nos arts. 186, 187 e 927 do mesmo diploma, diz-se que ela é extracontratual, também denominada de aquiliana, por ter sido regulada na *Lex Aquilia*, do direito romano.

Ensinam Pablo Gagliano e Pamplona Filho:

[...] se o prejuízo decorre diretamente da violação de um mandamento legal, por força da atuação ilícita do agente infrator (caso do sujeito que bate em meu carro), estamos diante da responsabilidade extracontratual [...]. Por outro lado, se, entre as partes envolvidas já existia norma jurídica contratual que as vinculava, e o dano decorre justamente do descumprimento de obrigação fixada neste contrato, estaremos diante de uma situação de responsabilidade contratual.²⁸

Apesar de o efeito da infração ao dever legal e ao dever contratual ser o mesmo, qual seja, a obrigação de ressarcir o prejuízo causado, o CC/2002 distinguiu as duas espécies de responsabilidade, adotando a teoria dualista, em detrimento da unitária, disciplinando: a extracontratual nos arts. 186 e 187, sob o título de “Dos atos ilícitos”, complementando a regulamentação nos arts. 927 e seguintes; e a contratual, como decorrência da inexecução das obrigações, nos arts. 389, 395 e seguintes.

²⁸ **Novo Curso de Direito Civil:** responsabilidade civil. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 18.

Na responsabilidade contratual o ofendido pode invocar apenas o descumprimento da obrigação. Nesta, o credor lesado encontra-se em posição mais favorável, pois só está obrigado a demonstrar que a prestação foi descumprida, sendo presumida, a culpa do inadimplente. O mesmo não ocorre na extracontratual. Neste caso, ao lesado incumbe o ônus de provar culpa ou dolo do causador do dano.

4.1.2 Responsabilidade por ato próprio ou de outrem

Em relação ao agente causador do prejuízo, a responsabilidade civil pode ser direta ou indireta.

Na responsabilidade direta, o agravo é causado pela mesma pessoa que terá a obrigação de indenizar.

Na responsabilidade indireta, o dano é causado por um terceiro que se relaciona com aquele que será de fato responsabilizado, além das situações de fato de animal ou fato da coisa. A responsabilidade por ato de terceiro está prevista no art. 932 ; a responsabilidade pelo fato do animal, no art. 936; e aquela pelo fato da coisa, nos artigos 937 e 938 da nossa Lei Civil.

4.1.3 Responsabilidade subjetiva e objetiva

Por fim, quanto ao fundamento, a responsabilidade civil pode ser objetiva ou subjetiva.

A teoria clássica, também chamada de teoria da culpa ou subjetiva, pressupõe a culpa como fundamento da responsabilidade civil, sem a qual não existe responsabilidade. Diz-se, pois, ser subjetiva a responsabilidade quando esta se ampara na ideia de culpa. A prova da culpa (em sentido lato, abrangendo o dolo ou a culpa em sentido estrito) passa a ser pressuposto necessário do dano indenizável.

Para Maria Helena Diniz, a responsabilidade subjetiva decorre da prática de uma atividade ilícita, devendo restar caracterizada a concorrência de culpa do agente para a ocorrência do dano.²⁹

²⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: responsabilidade civil**, *op. cit.*, p. 58.

Por outro lado, a lei impõe a certas pessoas, em determinados casos, a reparação de um dano cometido sem culpa. Quando isto acontece, diz-se que a responsabilidade é legal ou objetiva, porque prescinde da culpa e se satisfaz apenas com o dano e o nexo de causalidade. Para a responsabilidade civil objetiva ser caracterizada, como aponta Roberto Senise Lisboa, basta a constatação do dano e do nexo causal, sendo irrelevante a culpa, visto que tal responsabilidade é resultante da atividade perigosa desenvolvida pelo agente causador do dano.³⁰

Esta teoria, dita objetiva ou do risco, tem como postulado que todo dano é indenizável e deve ser reparado por quem a ele se liga por um nexo de causalidade, independentemente de culpa. Nos casos de responsabilidade objetiva, não se exige prova de culpa do agente para que este seja obrigado a reparar o dano. Ela é de todo prescindível (responsabilidade independente de culpa).

Em suma, o dever de indenizar haverá sempre que restar provada a relação de causalidade entre a ação ou omissão do agente e o resultado danoso, devendo-se acrescentar a demonstração da culpa, no caso da responsabilidade subjetiva.

Ao se analisar o Código Civil (art. 197 e seu parágrafo único), verifica-se a adoção da teoria da responsabilidade subjetiva como regra, sendo a responsabilidade objetiva a exceção, devendo esta ser observada apenas quando prevista em lei ou quando a atividade desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

4.2 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os brasileiros procuram cada vez mais morar em condomínios, sobretudo em busca de segurança, por conta dos elevados índices de crimes violentos, especialmente nas grandes cidades. É no limite desse ambiente, onde há entrelaçamento entre direitos comuns e individuais, que surgem importantes questões sobre a quem caberá a obrigação de indenizar prejuízos causados a proprietários ou inquilinos das unidades residenciais, e até mesmo a terceiros estranhos, em virtude, especialmente, **de coisas lançadas do prédio, furtos ou roubos nas garagens e acidentes pessoais nos elevadores**. Será essa responsabilidade atribuída à comunidade condominial? Aos condôminos individualmente? Ao Síndico?

³⁰ **Manual Elementar de Direito Civil:** obrigações e responsabilidade civil. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 195.

Assim, vamos analisar as situações corriqueiras acima especificadas para se chegar à conclusão se tem ou não o condomínio edilício a responsabilidade civil de indenizar um condômino ou terceiro em razão de dano ocorrido em seu interior ou entorno, bem como identificar em qual cenário pode ou não lhe ser imputada essa responsabilização.

4.2.1 Resultante de coisas lançadas do prédio

Trata-se da responsabilidade civil por defenestramento ou por *effusis et dejectis*. A expressão defenestrar significa jogar fora pela janela.

Podem ser vítimas de coisas líquidas ou sólidas lançadas do prédio os próprios condôminos (proprietários, inquilinos, usufrutuários, comodatário) ou terceiros alheios à relação condominial, como, por exemplo, o transeunte sem vinculação jurídica com o condômino, que está no passeio do logradouro público, portanto fora da área do condomínio, e é atingida por um objeto lançado de um apartamento.

O Código Civil prevê essa matéria em seu art. 938, que assim dispõe: “Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”. Esse atual dispositivo reproduziu o art. 1.529 do Código de 1916, apenas substituindo a palavra “casa” por “prédio”. Isso porque a palavra casa, adotada em sentido estrito, com o passar do tempo tornou-se insuficiente para abarcar as diversas situações fáticas em que pode acontecer a conduta descrita na norma, especialmente após o surgimento das grandes edificações. A jurisprudência já a interpretava em sentido amplo, de modo a envolver toda espécie de edificação, não só a destinada à habitação, como também à atividade profissional, comercial ou industrial. Agora, com o uso da palavra prédio, conseguiu-se a extensão desejada.

Pela leitura do art. 938 supracitado, observamos que a responsabilidade no caso de danos decorrentes de coisas lançadas de um prédio e que atinjam um transeunte é objetiva e, portanto, prescinde de culpa. Segue-se a corrente doutrinária que entende que não importa que o objeto líquido (*effusis*) ou sólido (*dejectis*) tenha caído acidentalmente, pois ninguém pode colocar em risco a segurança alheia, o que denota a responsabilidade objetiva do ocupante de apartamento diante de um risco criado.

Sobre esse tema, importante é a lição de Sérgio Cavalieri Filho:

Temos aqui uma das mais antigas hipóteses de responsabilidade pelo fato da coisa, pois no Direito Romano o morador do prédio já respondia pelos danos decorrentes de coisas lançadas ou caídas dos edifícios de habitação, coisas sólidas ou líquidas, por meio da *actio de effusis et dejectis*. Informa Carvalho Santos que pela *Legis Aquiliae* era difícil, na maioria dos casos, a prova de quem fora o autor do dano: “Com a *actio de effusis et dejectis*, procedia-se contra o habitante da casa, e sendo vários os moradores, respondiam *in solidum* com recurso contra o culpado. A indenização consistia no dobro do prejuízo sofrido pela vítima. Mas se causasse a morte do homem livre, a pena era de 50 escudos de ouro”.³¹

Observa-se que no direito romano a *actio de effusis et dejectis* era usada para definir a responsabilidade pelo lançamento de uma coisa líquida (*effusum*) ou objeto (*dejectum*) de um edifício sobre um lugar destinado à passagem pública, pouco importando se a coisa líquida ou sólida foi arremessada propositamente ou caiu de forma acidental.

Para Carlos Roberto Gonçalves:

O art. 938 do Código Civil brasileiro pode ser considerado como exemplo mais flagrante da presunção de responsabilidade de guarda de coisa inanimada, em nosso direito. A vítima só tem de provar a relação de causalidade entre o dano e o evento. A presunção de responsabilidade do chefe de família que habita a casa (dono, locatário, usufrutuário, comodatário) só é removível mediante prova de culpa exclusiva da vítima (por ter provocado a queda do objeto) ou força maior (que afasta a relação de causalidade). Na demonstração da culpa da vítima pode ser alegado que a coisa foi lançada em local adequado, destinado a esse fim (depósito de lixo, terreno interno), e que a vítima ali não deveria estar.³²

Então, se a coisa cair ou o objeto for lançado de um apartamento e este for facilmente definido como o local exato de onde derivou tal coisa ou objeto, ao responsável que ocupa a unidade autônoma (proprietário, locatário, comodatário, usufrutuário ou mero possuidor) será imputada a obrigação de ressarcir a vítima pelos danos sofridos, pois como afirma João Nascimento Franco: “conhecido o autor do ato lesivo, dele será a responsabilidade”.³³

Nos casos de cessão do apartamento, responderão o locatário ou o comodatário, não sendo o caso de se imputar responsabilidade ao locador ou ao comodante (eventuais proprietários do imóvel). Em regra, não há responsabilidade solidária daquele que cedeu o bem, a não ser em casos de coautoria (art. 942, parágrafo único, do CC).

E quando não for possível a identificação do apartamento de onde caiu ou foi arremessada a coisa?

³¹ **Programa de Responsabilidade Civil**. 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2007. p. 213-214.

³² **Direito Civil Brasileiro: responsabilidade civil**. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 177-178.

³³ **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 63.

José Aguiar Dias afirma que “a solução não pode ser outra senão a [...] responsabilidade solidária de todos os moradores”.³⁴

Sílvio de Salvo Venosa conclui: “Assim, quando o dano é praticado por um membro não identificado de um grupo, todos os seus integrantes devem ser chamados para a reparação”³⁵. Para justificar seu posicionamento, este doutrinador fala em *pulverização dos danos na sociedade*.

Nesse sentido, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho nos ensinam:

Num prédio com vários apartamentos, se não for possível identificar de qual apartamento caiu o objeto que causou o dano, todos os habitantes do prédio responderão. Todavia, se for possível identificar aquele que arremessou o objeto, responderá somente ele.³⁶

Não diverge desse entendimento o Superior Tribunal de Justiça, que já se manifestou, por exemplo, no *REsp 64682*:

RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETOS LANÇADOS DA JANELA DE EDIFÍCIOS. A REPARAÇÃO DOS DANOS É RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados a terceiros.³⁷

No que se refere ao descobrimento de quem foi o real causador do dano, após o condomínio haver ressarcido a vítima, tem esse o direito de regresso contra o verdadeiro infrator.

Agora, quando for possível identificar pelo menos o bloco ou a face do prédio de onde caiu ou foi lançado o objeto, apenas os moradores do bloco ou da face devem responder pelo dano. É o que estabelecem Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho:

[...] não se podendo identificar a unidade habitacional de onde partiu a coisa, mas podendo identificar o lado, face, ou bloco do prédio de onde caiu, deve ser responsabilizado apenas o bloco de apartamentos de onde se poderia, segundo a lógica dos fatos, partir o objeto. Dessa forma, os moradores do bloco ou face do prédio oposto ao local do dano não seriam admitidos como parte legítima para responder na demanda indenizatória.³⁸

Não é outro o entendimento de Francisco Cavalcante Pontes de Miranda:

³⁴ **Da Responsabilidade Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 505.

³⁵ **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Atlas, 2010. p. 894.

³⁶ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo, *op. cit.*, p. 201.

³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp* n. 64682. Rel. Min. Bueno de Souza. j. 10 nov. 1998.

³⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo, *op. cit.*, p. 201.

No direito brasileiro, a solidariedade é por parte de todos os que poderiam ser os responsáveis. Assim, se o edifício tem duas alas de apartamento, só uma das quais está em posição de ter coisas que caíam ou sejam lançadas, os habitantes dos apartamentos aí situados é que são legitimados passivos. Dá-se o mesmo a respeito dos andares.³⁹

Como exemplo, se um veículo encontra-se estacionado na frente de um prédio de apartamentos, e sobre o mesmo é lançada ou despenca acidentalmente um vaso de flores, provocando um dano na lataria do automóvel, não se podendo identificar (por meio de câmeras, testemunhas ou perícia) de onde ao certo veio o objeto lançado, cabe aos moradores da frente a divisão pela reparação do dano, excluindo-se assim aqueles da parte de trás.

Ao examinar essa questão, Carlos Roberto Gonçalves cita importantes julgados de nossos Tribunais:

O Superior Tribunal de Justiça, embora admitindo a hipótese de a totalidade dos condôminos arcar com a responsabilidade repartida por danos causados a terceiros quando ocorre a impossibilidade de se identificar o exato ponto de onde partiu a conduta lesiva, isentou, no caso em julgamento, os titulares de apartamento que não constam com janelas ou sacadas para a via pública onde a recorrida foi atingida, responsabilizando apenas os proprietários de unidades de onde poderia ter caído ou sido lançada o objeto que atingiu a vítima, aceitando o 'princípio da exclusão' daqueles que certamente não poderiam ter concorrido para o fato (RSTJ, 116/256). Decidiu, também, o extinto 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que não é razoável que o lesado haja de investigar de qual unidade partiu a agressão ao seu imóvel, se toda a massa condominial é responsável pelo dano proveniente das coisas que caírem ou forem lançadas do prédio em que habita. A repartição dos prejuízos pelos condôminos é questão de economia interna do condomínio, que poderá se ressarcir de todos os condôminos, ou exclusivamente daqueles de cujas unidades foram lançadas os objetos, ou apenas das unidades de final '2' e '4' (RT, 714/152). Também já se decidiu que a responsabilidade a que se refere o art. 1.529 (novo art. 938) do CC é objetiva, recaindo sobre o habitante da casa e não sobre o proprietário que a aluga ou reside em outro local (RT, 528/62).⁴⁰

Indubitavelmente, o que levou o legislador a adotar a teoria objetiva da responsabilidade para o caso em comento, ainda no anterior diploma civil, foi o risco que apresentam para a coletividade os objetos ou coisas caídas ou lançadas dos edifícios, especialmente, ao longo dos logradouros públicos, impondo a todos que nele habitam ou laboram o dever de responder por suas consequências. De fato, as unidades autônomas constituem propriedades exclusivas, mas não se deve esquecer que são parte indivisível das propriedades comuns, e em conjunto formam o condomínio, pelo que devem todos responder, caso não se identifique o ponto exato de origem da trajetória do objeto caído ou lançado.

³⁹ **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 409.

⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: responsabilidade civil, *op. cit.*, p. 180.

4.2.2 Resultante de furto ou roubo na garagem

Outra questão recorrente quanto à atribuição ou não da responsabilidade civil ao condomínio edilício é a situação de roubos ou furtos de veículos ou de seus acessórios nas garagens do condomínio.

Inicialmente, se existir previsão na convenção do condomínio que este deverá indenizar os proprietários que tiverem seus veículos furtados ou roubados nas vagas de garagem do edifício, tal reparação caberá à comunidade condominial. É evidente que o furto deve ter ocorrido no interior da garagem do condomínio, cabendo à vítima tal prova. Aplica-se a mesma regra se o bem furtado foi um acessório do veículo ou um objeto, por exemplo, um celular deixado no interior do automóvel, porquanto, havendo previsão na convenção nesse sentido, a obrigação é do condomínio.

Porém, não é comum a convenção do condomínio prever essa obrigação para si. O costume é a mesma se omitir quanto a esse tipo de ocorrência.

Em princípio, não se presume a responsabilidade do condômino pela ocorrência, em suas dependências, de furto ou roubo de veículos, bem como pelo desaparecimento de objetos deixados no interior dos mesmos, uma vez que habitualmente não assumem o dever de guarda ou vigilância dos veículos e de seus acessórios.

Nesse sentido vem firmando entendimento o Superior Tribunal de Justiça:

RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO DE MOTOCICLETA ESTACIONADA NA GARAGEM. Não se configura a responsabilidade do condomínio quando nenhuma obrigação assumida perante os condôminos relativamente à guarda dos veículos.⁴¹

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção.⁴²

Nessa situação, a comunidade condominial não está juridicamente obrigada a reparar prejuízo causado a condômino que teve seu veículo furtado na garagem do prédio. Também não poderá responder por furto de “CD/DVD Player”, ou quaisquer outros acessórios, conforme nos ensina João Batista Lopes: “não há fundamento jurídico para se responsabilizar o

⁴¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp* n. 268.669. Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 01 out. 2001.

⁴² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *EREsp* n. 268.669. Rel. Min. Ari Pargendler, j. 25 abr. 2006.

condomínio quando ele nenhuma obrigação assume perante os condôminos relativamente à guarda de veículos”.⁴³

Isso porque ao estacionar o veículo na vaga de garagem do condomínio, o proprietário não transfere a guarda do bem ao condomínio, ou seja, não se estabelece aí um contrato de depósito, como ocorre com os estacionamentos particulares.

Biasi Ruggiero ratifica:

O condomínio não tem implícita obrigação de garantir a guarda dos bens dos condôminos. Tal prestação deriva de natureza contratual quando prevista em convenção ou assembléia geral que adote essa prestação de serviço e reserve para ela verba própria no orçamento. [...] Se o condomínio não se propôs a prestar supervigilância, funcionando como autêntico guardião e, para isso, não recebeu qualquer verba, como pode responder por aquilo a que não era obrigado? Entendimento diverso importa em atribuir ao condomínio a qualidade de depositário de toda sorte de objetos que os moradores conduzam para o interior do prédio. É transformar o pagamento das despesas condominiais em apólice de seguro.⁴⁴

Em suma, se não há cláusula na convenção ou em outra qualquer norma interna quanto ao dever de guarda de veículos por parte do condomínio, a ele não pode ser imputada a responsabilidade para reparação por furtos ou roubos de veículos no seu interior, cabendo a cada morador zelar por seu patrimônio, devendo ser responsabilizado o condômino ou terceiro que causou diretamente o dano, se identificado.

A coisa muda de feição quando o condomínio faz uso de sistemas informatizados de monitoramento, contrata empresas de segurança e vigilância, emprega garagista/motorista, mesmo não declarando expressamente a responsabilidade sobre bens nas garagens. Isso porque as despesas para a compra e a utilização de equipamentos e aquisição de serviços de segurança, são desembolsadas pelos condôminos.

Com efeito, se o condômino está pagando por bens e serviços cujo fim é trazer segurança, o que evidentemente causa um aumento na despesa condominial, o condômino possuirá o direito de ser compensado em caso de furto ou roubo do seu veículo estacionado no interior da garagem do prédio. Passa, assim, o condomínio a assumir a obrigação de zelar pela integridade dos bens dos proprietários, ainda que não haja previsão em convenção ou regulamento.

Nessa mesma linha de raciocínio, o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou:

⁴³ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 166.

⁴⁴ **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 65.

RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO DE VEÍCULO. A responsabilidade do condomínio, decorrente de furto ou danificação de veículo deixado na garagem do edifício, existirá na medida em que ficar estabelecido que será propiciada segurança, por deliberação dos condôminos. A assunção de responsabilidade poderá, ainda, fazer-se tacitamente. Não será, entretanto, do simples fato de existir porteiro ou vigia que se haverá de concluir que se oferece completa segurança com os deveres daí decorrentes.⁴⁵

Também os tribunais inferiores confirmam este entendimento, conforme acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo:

SE O CONDOMÍNIO MANTÉM E ATÉ SE GABA DA SEGURANÇA QUE PROPORCIONA AOS CONDÔMINOS, É DELE A RESPONSABILIDADE POR DANOS RESULTANTES DA FALTA DE SEGURANÇA.⁴⁶

Assim, havendo roubo ou furto em veículos na área do condomínio, só existirá responsabilidade deste, se tal possibilidade estiver consignada na convenção. Não obstante, se o condomínio utiliza um aparato de segurança, por meio de câmeras, guardas, vigilantes, manobrista, alarmes, cerca elétrica, etc., responderá tacitamente pelos danos causados.

Outra hipótese ocorre quando o condomínio inclui em sua convenção ou em outro regimento interno, cláusula expressa de não indenizar, em caso de furto ou roubo no estacionamento interno.

A cláusula de não indenizar é assim conceituada por Sérgio Cavalieri Filho: “[...] é o ajuste que visa a afastar as consequências normais da inexecução de uma obrigação; a estipulação através da qual o devedor se libera da reparação do dano, ou seja, da indenização”.⁴⁷

Deste modo, constando a referida cláusula na convenção do condomínio, entendem a doutrina e a jurisprudência que o mesmo ficaria isento de quaisquer responsabilidades sobre furtos e roubos de veículos, inclusive de acessórios, exceto quando for cometido por vigia ou empregado do edifício, pois aí se configura a culpa *in eligendo* do síndico na contratação do pessoal.

Oportuno se dizer que, quando ocorrem avarias em veículos, especialmente ao estacionar, e tal acidente for causado por manobrista ou outro empregado contratado pelo condomínio, inevitável é a imputação da responsabilidade ao condomínio, que deverá arcar com todos os prejuízos decorrentes da ação de seu empregado. Assim, caso o empregado bata

⁴⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp* n. 41775-9. Rel. Min. Nilson Naves. j. 07 jun. 1994.

⁴⁶ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível n. 492.910-4/2. Rel. Antônio Vilenilson. j. 25 set. 2007.

⁴⁷ CAVALIERI FILHO, Sérgio, *op. cit.*, p. 451.

em outro veículo, o condomínio tanto indenizará o proprietário do veículo que estava sendo manobrado, como também o dono do veículo que foi abalroado.

4.2.3 Resultante de acidente em elevadores

Aplica-se ao condomínio a regra constante no art. 47 do Código Civil, segunda a qual “obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo”. Por seu turno, o art. 12, inciso IX, do Código de Processo Civil diz que será representado em juízo, ativa e passivamente, o condomínio pelo administrador ou síndico.

Não devemos nos esquecer de que a responsabilidade do condomínio, do Síndico e da empresa de manutenção de elevadores, em face do já citado art. 186 do CC/2002, é a de reparar prejuízo ocasionado a terceiros decorrente de ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, cada um na medida de sua conduta.

Advirta-se que o condomínio, na figura do síndico, e a empresa de manutenção de elevadores, não cumprindo a obrigação, ou deixando de cumpri-la pelo modo e no tempo devido, respondem por perdas e danos, com base no art. 389, do CC/2002.

É cabível se dizer que o condomínio e a empresa de manutenção de elevadores, com fulcro no art. com base no art. 942 do Código Civil, responderão solidariamente pela reparação do prejuízo, se este resultar de responsabilidade de ambos.

Como consta no art. 937 da Lei Civil, o dono do edifício ou construção, no caso do condomínio, responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta decorrer de falta de consertos, cuja necessidade fosse manifesta.

Em relação ao síndico, tem o mesmo a obrigação de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, consoante o disposto no art. 1.348, V, do Código Civil.

Feitas as citações legislativas pertinentes, passemos a análise da situação.

As portas dos elevadores automáticos, bastante usados atualmente, só se abrem quando o elevador se acha no nível correto. Somente um defeito na máquina pode levar à abertura da cabine fora da posição, afastando qualquer culpa do usuário do elevador. Assim, a empresa contratada para a manutenção dos elevadores, responsável pelo seu bom funcionamento, solidariamente com o condomínio podem responder pelos danos provocados pela queda de uma pessoa no vão do elevador. Esta responsabilidade tem como base a

obrigação de manutenção. Não é necessário que a coisa produtora do dano contenha vício inerente à sua natureza, de forma a originar o evento. Esta responsabilidade é atinente à obrigação de manutenção e não à coisa em si mesma.

É assim que decidiu a 8ª Câmara de Direito Privado da Comarca de São Paulo:

Danos materiais e morais – Indenização – Acidente – Queda/deslizamento de elevador – Situação vivenciada pelo autor que não se traduz como mero susto ou aborrecimento – Autor que, por ocasião do acidente narrado na exordial, sofreu fratura em sua perna, ficando imobilizado por vinte dias (período em que deixou de exercer suas atividades habituais) – Testemunhas inquiridas em juízo confirmam desenvolvimento de fobia pelo autor (medo de adentrar em elevador) – Dissabores que se traduzem por dor moral indenizável – Cabível indenização a esse título no valor de cem salários-mínimos vigentes à data do pagamento – Precedente desta Câmara envolvendo o mesmo acidente (e outra vítima); [...] Responsabilidade solidária entre o condomínio e a empresa responsável pela manutenção do elevador [...].⁴⁸

Não pode também esquivar-se da responsabilidade o fabricante, se o defeito que ocasionou o dano é de fabricação. Isso ocorre graças aos avanços trazidos pela Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), cujo artigo 12 disciplina os acidentes de consumo, asseverando que “o fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos”. E, ainda, em seu § 1º, esclarece que se entende como produto defeituoso aquele que “não oferece a segurança que dele legitimamente se espera [...]”.

⁴⁸ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação com Revisão* n. 5681824700, da 8ª Câmara de Direito Privado de São Paulo. Rel. Salles Rossi. j. 17 set. 2008.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de se investigar a responsabilidade civil sob a ótica do condomínio edilício, foi imprescindível estudar tais institutos de forma apartada.

Assim, conseguimos decompor de maneira clara e objetiva as principais características do condomínio edilício, delimitando-o. Abordamos sua evolução histórica, natureza jurídica, meios de instituição e constituição, os atributos da fração ideal, direitos e deveres dos condôminos, bem como sua administração, organização e formas de extinção.

Em seguida, da mesma forma, examinamos as propriedades da responsabilidade civil de maneira genérica, passando por conceitos, pressupostos, excludentes e classificações, para então se levantar doutrinas, jurisprudências, normas infraconstitucionais e julgados a respeito desse instituto aplicado ao âmbito condominial, onde destacamos três questões relativamente comuns acerca da responsabilidade do condomínio edilício: a primeira resultante de coisas lançadas ou caídas da edificação, a segunda oriunda de roubo ou furtos de veículos e/ou acessórios dentro dos portões condominiais e a última decorrente de acidentes pessoais em elevadores.

É indiscutível que, se o objeto for lançado de um determinado apartamento ou unidade comercial e ficar determinado com precisão o local de onde se originou tal coisa, ao ocupante da unidade autônoma (proprietário, locatário, comodatário, usufrutuário ou mero possuidor) será imputada a obrigação de ressarcir a vítima pelos danos sofridos, o que exime o condomínio da responsabilidade civil. Essa unanimidade de entendimento deve-se muito à positivação de tal caso no art. 938 do Código Civil de 2002.

Diferente desfecho ocorrerá quando não for possível a identificação do ponto exato de onde caiu ou foi arremessada a coisa causadora de dano. Neste caso, haverá presunção de responsabilidade do condomínio, cabendo a todos os condôminos, de forma solidária, a reparação pelo injusto. Parte-se do princípio de que se o dano for cometido por um sujeito indeterminado de uma comunidade, todos os integrantes dela devem ser chamados para a reparação. Fala-se em pulverização dos danos na sociedade.

Agora, definindo-se pelo menos o bloco ou a face do prédio de onde caiu ou foi lançado o objeto, apenas os moradores do bloco ou da face devem responder. Aplica-se aí o princípio da exclusão, responsabilizando apenas os ocupantes de unidades de onde seria possível cair ou lançar o objeto que causou dano à vítima, excetuando aqueles que certamente não poderiam ter cometido o ato ilícito.

No que se refere ao descobrimento de quem foi o real causador do dano, após o condomínio ter ressarcido a vítima, possui o condomínio o direito de regresso contra o verdadeiro infrator.

Não resta dúvida quanto à importância de se adotar a teoria objetiva da responsabilidade para o caso de coisas caídas ou lançadas dos prédios, em virtude do risco que tal situação apresenta para a coletividade, especialmente, ao longo dos logradouros públicos.

No tocante à segunda problematização, que diz respeito à responsabilidade por furto ou roubo de veículo na garagem do condomínio, para ser imputada a reparação desse dano à comunidade condominial, deve a convenção de forma expressa atribuir essa obrigação ao condomínio. Havendo previsão na convenção, tal problemática facilmente será resolvida, uma vez que está clara a responsabilidade que o condomínio assumiu perante os condôminos.

Entretanto, quase sempre a convenção condominial nada trata sobre a ocorrência de furto ou roubo na garagem do condomínio. Nessa hipótese, juridicamente, não há como obrigar o condômino a reparar o prejuízo causado, uma vez que o proprietário não transmite a guarda do veículo ao condomínio, como ocorre nos estacionamentos particulares. Cabe a cada dono de veículo zelar por seu patrimônio, devendo identificar o condômino ou terceiro causador direto do dano, sob pena de ficar sem reparação.

Outra situação é quando há na convenção cláusula excludente de reparação civil em caso de furto ou roubo no estacionamento interno. Nessa hipótese, o condomínio fica isento de responsabilidade, com uma exceção: quando o dano for cometido por vigia ou empregado do edifício.

Não obstante, se o condomínio utiliza um aparato de segurança, por meio de câmeras, guardas, vigilantes, manobrista, alarmes, cerca elétrica, etc., responderá tacitamente pelos danos causados. A lógica é que se o condômino paga por bens e serviços visando aumentar a segurança, possuirá o direito de ser ressarcido em caso de furto ou roubo do seu veículo estacionado no interior da garagem do prédio.

Quanto à última problematização deste trabalho, qual seja, a possibilidade de o condomínio vir a ser responsabilizado por acidentes pessoais em elevadores, podemos afirmar que o condômino e a empresa de manutenção responderão solidariamente, caso o acidente decorra de falta de manutenção, por conta da obrigação legal imposta ao síndico, administrador do condomínio, de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns. Não se pode esquivar também da responsabilidade o fabricante, se o acidente for decorrente de defeito de fabricação.

Em virtude dessas e de outras problemáticas é prudente que o síndico realize contratação de seguro que abarque a responsabilidade civil do condomínio, a nosso julgar, um gasto necessário.

Recomendamos que a administração da comunidade condominial adote políticas de educação quanto aos direitos e obrigações dos condôminos, visando a uma maior conscientização dos administrados, refletindo em paz social.

Ademais, que o síndico adote critérios objetivos e técnicos na contratação de empregados, empresas administradoras ou prestadores de serviços, uma vez que o condomínio responde por atos de seus prepostos.

Por fim, entendemos que o trabalho não exaure a problemática apresentada, tão somente incita o debate sobre esse importante tema cotidiano.

REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 3. ed. atual. por Achilles Beviláqua. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951.

BRASIL. Decreto-Lei n. 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Publicado no **Diário Oficial da União** em 26 de julho de 1928.

_____. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Publicada no **Diário Oficial da União** em 21 de dezembro de 1964 e retificada em 1 de janeiro de 1965.

_____. Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Publicada no **Diário Oficial da União** em 17 de novembro de 1973.

_____. Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Publicada no **Diário Oficial da União** em 12 de setembro de 1990 e retificada em 10 de janeiro de 2007.

_____. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Publicada no **Diário Oficial da União** em 21 de outubro de 1991.

_____. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Publicada no **Diário Oficial da União** em 11 de janeiro de 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp* n. 41775-9. Rel. Min. Nilson Naves. j. 07 jun. 1994. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 12 jun. 2015.

_____. *REsp* n. 64682. Rel. Min. Bueno de Souza. j. 10 nov. 1998. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 27 maio. 2015.

_____. *REsp* n. 268.669. Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 01 out. 2001. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 01 jun. 2015.

_____. *EREsp* n. 268.669. Rel. Min. Ari Pargendler, j. 25 abr. 2006. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em 10 jun. 2015.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2007.

DIAS, José de Aguiar. **Da Responsabilidade Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro: responsabilidade civil**. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: responsabilidade civil**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 18. ed. atual. por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006.

_____. **Direito Civil Brasileiro: responsabilidade civil**. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

INNOCENTI, Marco Antônio. **Condomínio Edifício: limitação do direito de propriedade e regime jurídico das sanções à luz do novo código civil**. Disponível em: <<http://www.innocenti.com.br/materia.aspx?id=3454>>. Acesso em 11 abr. 2015.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direito Imobiliário Registral na Perspectiva Civil-Constitucional**. Porto Alegre: Fabris, 2004.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual Elementar de Direito Civil: obrigações e responsabilidade civil**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

PAOLI, Consuelo Cristina Viali de. **O Condomínio Edilício: novas regras**. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4816>>. Acesso em 12 abr. 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955.

RUGGIERO, Biasi. **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

SALGUEIRO, Ângela dos Santos Aguiar. **Ordenações Filipinas**. Disponível em: <<http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/11p161.htm>>. Acesso em 10 abr. 2015.

SÃO PAULO. 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo. *Apelação sem Rev.* n. 559.700-00/3, da 2ª Câmara. Rel. Juiz Felipe Ferreira, j. 8 nov. 1999: *Revista dos Tribunais*, 774/306.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação Cível* n. 116.193-4, da 5ª Câmara de Direito Privado. Rel. Carlos Renato, j. 05 mar. 2001. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em 01 maio. 2015.

_____. *Apelação Cível* n. 492.910-4/2. Rel. Antônio Vilenilson, j. 25 set. 2007. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em 12 jun. 2015.

_____. *Apelação com Revisão* n. 5681824700, da 8ª Câmara de Direito Privado de São Paulo. Rel. Salles Rossi, j. 17 set. 2008. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em 15 jun. 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

_____. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Atlas, 2010.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e Relatórios de Pesquisa em Administração**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004.