

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNA - POUSO ALEGRE/MG

GIOVANNI BRUNO BERNARDES

LILIA MARQUES DA CUNHA

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO EM CASOS DE DANOS SOFRIDOS
POR CONDÔMINOS**

POUSO ALEGRE

2023

GIOVANNI BRUNO BERNARDES

LILIA MARQUES DA CUNHA

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO EM CASOS DE DANOS SOFRIDOS
POR CONDÔMINOS**

Trabalho de Conclusão de Curso para a graduação em
Direito, o qual tem por requisito parcial de aprovação do
título de Bacharel através do presente projeto de pesquisa.

Orientador: Prof^o Cláudio Henrique Urbanavícius Jodar

POUSO ALEGRE

2023

SUMÁRIO

RESUMO.....	4.
INTRODUÇÃO.....	5.
CAPÍTULO I - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: CONCEITOS FUNDAMENTAIS.....	6.
1. DA CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	7.
2. DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	9.
3. DO REGIMENTO INTERNO.....	10.
4. DAS PARTES COMUNS E ESPECIAIS.....	11.
5. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E A FIGURA DO SÍNDICO.....	12.
CAPÍTULO II - DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO.....	13.
CAPÍTULO III - A RESPONSABILIZAÇÃO DO SÍNDICO EM CASOS DE DANOS CAUSADOS A CONDÔMINOS.....	16.
1. RESPONSABILIDADE POR ATOS DE ADMINISTRAÇÃO.....	17.
2. RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E AS ASSEMBLEIAS.....	18.
3. RESPONSABILIZAÇÃO POR ABUSO DO DIREITO NA ATUAÇÃO DE SÍNDICO.....	19.
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21.
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	22.

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO EM CASOS DE DANOS SOFRIDOS POR CONDÔMINOS

THE CIVIL LIABILITY OF THE MANAGER IN CASES OF DAMAGE SUFFERED BY OWNERS

RESUMO

A figura do síndico desempenha um papel crucial na gestão de um condomínio, envolvendo a coordenação das operações relativas a organização, preservação e manutenção das áreas comuns, a contratação de serviços, além da resolução de conflitos entre os condôminos. Tais atribuições implicam na assunção de responsabilidades civis quando o síndico, em razão de suas ações, venha por causar danos aos condôminos ou a terceiros. O presente artigo tem por objetivo realizar uma análise aprofundada das obrigações e deveres legais inerentes a posição de síndico em relação a reparação de danos aos membros da comunidade condominial. Visando esclarecer o contexto jurídico e as obrigações do síndico, delineando seu papel, responsabilidades e prerrogativas, de acordo com a legislação brasileira, notadamente o Código Civil e a Lei do Condomínio. Nesse sentido, o primeiro capítulo abordará os conceitos fundamentais relativos ao condomínio edilício, sua constituição, e a caracterização da figura do síndico. Posteriormente, serão examinadas a responsabilidade civil do síndico, sua natureza e limites. Por fim, serão analisadas as principais circunstâncias que podem levar à responsabilização do síndico e a jurisprudência dos tribunais brasileiros em casos relevantes.

PALAVRAS CHAVE: Direito Condominial; Sindico; Responsabilidade Civil.

ABSTRACT

The manager plays a crucial role in the management of a condominium, involving the coordination of operations related to the organization, preservation and maintenance of common areas, the contracting of services and the resolution of conflicts between condominium owners. These duties imply the assumption of civil responsibilities when the property manager, as a result of his actions, causes damage to condominium owners or third parties. This article aims to carry out an in-depth analysis of the legal obligations and duties inherent to the position of property manager in relation to the repair of damages to members of the condominium community. Aiming to clarify the legal context and the obligations of the property manager, outlining their role, responsibilities and prerogatives in

accordance with Brazilian legislation, notably the Civil Code and the Condominium Law. In this sense, the first chapter will address the fundamental concepts relating to the building condominium, its constitution, and the characterization of the manager. Subsequently, the civil liability of the liquidator, its nature and limits will be examined. Finally, the main circumstances that may lead to the liability of the liquidator and the jurisprudence of Brazilian courts in relevant cases will be analyzed.

KEY-WORDS: Condominium Law; Syndicator; Civil Responsibility.

INTRODUÇÃO

A figura do síndico é fundamental para a administração de um condomínio, sendo ele o responsável por coordenar a organização, preservação e manutenção das áreas comuns, a contratação de serviços e a resolução de conflitos entre os condôminos.

Tal posto se contextualiza em edifícios onde há a eleição da qualidade de síndico, ainda que este não seja morador do local, para tratar dos interesses e de administração do imóvel. Deste modo, incumbirá ao eleito as tratativas legais e administrativas da gestão por prazo não superior a 2 (dois) anos, podendo este ser renovado.

No entanto, tal gestão se sujeita a possíveis danos aos moradores do condomínio, seja por falhas de administração da figura do síndico ou por outros fatores externos, surgindo assim as hipóteses e limites da responsabilidade civil de tal responsável em relação aos danos sofridos pelos condôminos.

A responsabilidade civil do síndico pode ser definida como a obrigação de reparar os danos causados aos condôminos em decorrência de sua atuação na administração do condomínio, esta prevista no art. de nº 1.348, II do Código Civil Brasileiro; dispondo ainda que o síndico responderá pelos prejuízos causados aos condôminos ou a terceiros, salvo se comprovar que agiu com diligência e prudência.

Assim, caso o síndico não cumpra suas obrigações de forma adequada, como deixar de realizar a manutenção necessária nas áreas comuns ou contratar serviços de má qualidade, resultando em danos aos condôminos, este poderá ser responsabilizado civilmente.

No entanto, é válido ressaltar que a responsabilidade do síndico não é objetiva, sendo necessária a comprovação de que o dano foi causado por sua conduta negligente ou imprudente.

Diante da ótica de que a gestão administrativa do imóvel está no poder desta figura eleita, gera-se a inteira necessidade de estabelecimento de limites no que se refere à sua responsabilidade civil em face de danos que possam ocorrer aos condôminos.

Em suma, a responsabilidade civil do síndico é uma questão importante a ser considerada na administração de um condomínio, sendo de fundamental importância a atuação com diligência e prudência, adotando medidas preventivas para evitar a ocorrência de danos.

CAPÍTULO I - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: CONCEITOS FUNDAMENTAIS

Condomínio edilício, nas palavras de Sylvio Capanema e Rodrigo Karpát (2021), conceitua-se como sendo:

O condomínio edilício é um ente de direito privado que nasce da vontade do particular ou ainda, por testamento, dependendo do registro no Cartório de Registro de Imóveis para passar a existir juridicamente, consoante art. 1.332 do Código Civil e art. 7 da Lei 4.591/1964. (CAPANEMA; KARPAT, 2021, p.2).

Logo, diferentemente do condomínio geral, o condomínio edilício compreende áreas comuns compartilhadas por todos os condôminos, bem como áreas privadas de uso exclusivo (art. 1.314 do Código Civil).

A distinção fundamental entre o condomínio edilício e o voluntário, regulamentado nos artigos de nº 1.314 a 1.330 do Código Civil, reside na coexistência de áreas comuns e privativas no primeiro, enquanto no segundo, a totalidade do bem pertence a todos os condomínios, sem a existência de áreas intrínsecas. (CAPANEMA; KARPAT, 2021, p.2).

Assim, 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. 1.314 a 1.326 do Código Civil) e necessário ou legal (arts. 1.327 a 1.330 do Código Civil).

O condomínio geral é uma modalidade de direito real de propriedade em que duas ou mais pessoas exercem simultaneamente e de forma conjunta o domínio sobre um bem. Essa

estrutura envolve uma unidade objetiva, ou seja, o bem de propriedade compartilhada, e uma pluralidade subjetiva, representada por várias pessoas que detêm esse direito de propriedade.

O condomínio edilício se distingue pela coexistência de propriedade privativa e propriedade comum.

Cada condomínio detém o título exclusivo de uma unidade autônoma, como um apartamento, escritório, loja, sala, garagem, ou uma casa em um conjunto residencial privado.

Simultaneamente, o condomínio também é coproprietário de frações ideais das áreas comuns, que podem incluir o terreno, a estrutura do edifício, o telhado, as redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, sistemas de aquecimento e refrigeração central, bem como os corredores de acesso às unidades autônomas, entre outros.

É importante notar que o conceito de condomínio tradicional ou geral está específico à definição de condomínio edilício, uma vez que este último engloba o aspecto de domínio exclusivo do proprietário sobre sua unidade autônoma, aliado à posse compartilhada dos condomínios sobre as áreas comuns do edifício, refletindo, assim, a noção fundamental do condomínio tradicional.

1. DA CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Em relação à constituição do condomínio edilício, o processo envolve a formalização objetiva de atos para estabelecer a instituição e a constituição do referido tipo de condomínio, a qual encontra-se regulamentada no art. 1.332 do Código Civil; estabelecendo que o condomínio de unidades autônomas pode ser criado por meio de um ato entre partes vivas ou por meio de um testamento. Importante observar que a inscrição desse ato no Cartório de Registro de Imóveis é um requisito obrigatório para sua constituição.

Nesse registro necessário, deve constar informações fornecidas, incluindo a individualização e descrição das unidades de propriedade exclusiva, a fração ideal correspondente ao terreno e as partes comuns atribuídas a cada unidade, bem como o propósito a que se destina.

Orlando Gomes (2002, p. 212) argumenta que, na prática, a instituição do condomínio edilício pode ocorrer por meio da destinação do proprietário, incorporação imobiliária ou

provisão em um testamento. No primeiro cenário, o proprietário do terreno construiu um edifício, dividindo-o em apartamentos independentes.

Já Deógenes Vieira (2015, p.21) assegura a ideia de que é possível adaptar um edifício já existente para esse fim, desde que seja formalizado por meio de uma escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. A comercialização das unidades pode ocorrer após a conclusão da construção ou durante o período de construção. Nesse contexto, é o próprio proprietário do edifício que efetiva a instituição desse condomínio especial ao alienar as unidades que foram segregadas.

A segunda modalidade, a incorporação imobiliária, é formalmente reconhecida como uma atividade pela lei, embora técnica seja um negócio jurídico destinado à criação da propriedade horizontal.

Geralmente, os apartamentos ou conjuntos residenciais são comercializados na fase de projeto, embora haja casos em que as vendas ocorram durante a construção do edifício. O proprietário assume a responsabilidade de construir o prédio e entregar a cada comprador a unidade especificada em seu contrato de compra. Através da venda antecipada das unidades, o incorporador obtém os recursos financeiros necessários para a construção do edifício (VIEIRA, 2015).

O incorporador é o responsável pelo desenvolvimento do projeto, e uma vez que as vendas ocorram antes da construção estar concluída, o processo frequentemente adota a forma de promessa de compra e venda. Nesse sentido, os potenciais compradores comprometem-se a pagar um adiantamento e prestações periódicas, que estão sincronizados com o progresso da construção e, em alguns casos, continuam após a entrega das unidades.

O proprietário pode ser qualquer uma das seguintes entidades: o proprietário do terreno, o adquirente promissário do terreno, o seu cessionário, seja ele uma pessoa física ou jurídica, bem como o construtor ou um corretor de imóveis.

A terceira via de criação de condomínios ocorre por meio de testamento, quando um imóvel com essa configuração é herdado e incorporado à herança. Se uma propriedade do cujus incluir um edifício de apartamentos com unidades de propriedade exclusiva, e a partilha entre os co-herdeiros consistir na alocação de apartamentos individuais a cada um deles, isso resultará na formação de uma propriedade horizontal (VIEIRA, 2015).

O ato de estabelecimento do compromisso é específico por meio de uma convenção, conforme prescrito no artigo 1.333 do Código Civil, que dispõe:

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.

2. DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

A convenção condominial constitui o instrumento jurídico em que são previamente estabelecidas as diretrizes para a administração do compromisso de propriedade horizontal, incluindo as regulamentações permitidas para garantir o aproveitamento eficaz do edifício e a promoção da convivência harmoniosa entre os condomínios.

Este documento exige a subscrição de, no mínimo, dois terços dos titulares das unidades e também exige o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis para que possua validade perante todos os envolvidos (validade *erga omnes*).

A convenção se distingue dos contratos comuns, uma vez que estes vinculam apenas as partes que celebraram o contrato, enquanto a convenção submete todos os titulares de direitos sobre as unidades, bem como qualquer pessoa que tenha posse ou detenção sobre elas, seja no presente ou sem futuro. A petição regular a validade das convenções condominiais mesmo quando não registradas, embora tenha efeito restrito às partes envolvidas (efeito *inter partes*).

A convenção do condomínio tem como objetivo fundamental abordar os direitos e deveres dos condomínios, bem como uma estrutura de gestão do edifício, com o propósito de garantir a paz e a harmonia na convivência coletiva.

Ela também disciplina as sanções aplicáveis aos condomínios que violam suas disposições. A convenção é, portanto, o documento fundamental do condomínio, impondo obrigações a toda a comunidade condominial, inclusive futuros a condomínios, sendo de caráter essencial e obrigatório por força da lei.

No que se refere a forma e eficácia, a convenção deverá ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, conforme previsto no artigo 1.333 do Código Civil de 2002; tornando-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. No que se refere a validade, para ser de fato oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme parágrafo único, ainda do art. 1.333 do Código Civil.

Uma vez aprovada, a convenção se torna obrigatória para os titulares e para qualquer pessoa que tenha posse ou detenção sobre as unidades condominiais, inclusive para promitentes compradores e cessionários de direitos relacionados às unidades autônomas.

Em muitos casos, a origem do condomínio está relacionada à incorporação. Nessas situações, o incorporador é obrigado por imposição legal, de acordo com o artigo 32, alínea “j”, da Lei nº 4.591/64, a apresentar um projeto de convenção, sendo este submetido à assembleia geral.

Portanto, os adquirentes de unidades autônomas não podem alegar o não cumprimento das regras da convenção, mesmo que não a tenham concedida. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça emitiu a Súmula nº 260, que estabelece: "A convenção de compromisso acordado, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condomínios".

3. DO REGIMENTO INTERNO

O regimento interno será determinado, obrigatoriamente, através da convenção, conforme expresso no inciso V, do art. 1.334 do Código Civil.

Conforme recomendado por Sílvio de Salvo Venosa, todas as questões que não são fundamentais para a constituição e operação do condomínio devem ser tratadas no Regimento Interno. Assim, é excepcional que esse regimento seja modificado separadamente e não em conjunto com a convenção.

Em uma analogia comparativa, o regimento interno se equipara à convenção da mesma forma que um regulamento se relaciona com uma lei. Sua função é complementar e regular a convenção, sem contrariá-la, sob pena de anulação.

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).

Assim, o regulamento ou regimento interno complementa a convenção e normalmente contém disposições previstas sobre o uso das áreas comuns e demais questões relacionadas ao convívio no condomínio.

4. DAS PARTES COMUNS E ESPECIAIS

As partes comuns e específicas do condomínio edilício como um todo, mas elas mantêm uma distinção clara. O único instrumento que permite a individualização da área privativa é a “fração ideal”, que está vinculada à área comum e corresponde à parcela percentual que cada proprietário possui em relação à área total do imóvel. (CAPANEMA; KARPAT, 2021, p.4).

A fração ideal é de suma importância, já que está indissociavelmente ligada a unidade imobiliária, impedindo a alienação separada da área privativa, seja a título oneroso ou gratuito. Em uma analogia, a fração ideal atua como uma âncora que conecta a unidade imobiliária ao solo.

Uma vez que os condôminos não se unem com base na *affectio societatis*, característica essencial das pessoas jurídicas, o condomínio carece de personalidade jurídica própria e independente dos condôminos, assumindo a forma de uma entidade despersonalizada, semelhante à família, ao espólio, à massa falida, aos grupos de consórcio e às sociedades de fato. (CAPANEMA; KARPAT, 2021, p.4).

No entanto, por razões práticas, concede-se aos condomínios e a outros entes desprovidos de personalidade jurídica a capacidade de representação legal, permitindo-lhes atuar em procedimentos judiciais e realizar atos e negócios jurídicos em defesa dos direitos dos seus membros. Para esse fim, é necessário designar um representante legal que possa expressar a vontade do compromisso e vincular seus membros.

5. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E A FIGURA DO SÍNDICO

A administração de um condomínio é regulamentada pelos artigos 1.347 a 1.356 do Código Civil, e é realizada pelo síndico, conselho fiscal e assembleia geral, todos eles sujeitos à convenção e ao regimento interno. Essas normas estabelecem diretrizes para o cotidiano do condomínio, com suas normas estão definidas nos artigos 1.333 e 1.334 do mesmo código, como já abordado.

O síndico é o gestor do condomínio edilício e é encarregado de zelar pelos interesses coletivos dos condomínios, isto é, da coletividade condominial. Sua eleição ocorre por meio de assembleia geral e desempenha um papel de extrema importância, não apenas porque representa ativamente e passivamente o compromisso em processos judiciais, mas também por sua função executiva, que envolve a implementação e o cumprimento da convenção, do regimento e das decisões tomadas nas assembleias gerais.

A obrigação de prestar contas é inerente a quem administra bens de terceiros, e, como tal, o síndico não está isento desse princípio. Portanto, ele deve prestar contas anualmente, seja durante a assembleia geral ordinária ou ao término de seu mandato.

A figura do síndico é regulamentada pelo Código Civil, nos artigos 1.347 (referente à eleição), 1.348 (que trata de suas competências) e 1.349 (que trata de sua destituição).

A nomeação do síndico está definida no artigo 1.347, que estabelece o seguinte: "A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condomínio, para administrar o condomínio, por um prazo não superior a dois anos, podendo ser renovado". Conforme este artigo, o síndico pode ser uma pessoa física ou jurídica, um condomínio ou alguém externo à comunidade condominial, de acordo com as disposições da convenção. A obrigatoriedade do síndico não deve ultrapassar dois anos, e é permitida sua reeleição, sem limites.

Quando previsto na convenção, a assembleia pode nomear um subsíndico, encarregado de auxiliar o síndico na administração do condomínio e, especificações, de substituí-lo.

A assembleia geral desempenha um papel de órgão deliberativo no tocante a questões administrativas e assume um caráter legislativo na criação de normas. Ela é uma fonte de direito inerente ao contexto condominial, em conjunto com a convenção e o regimento interno, permitindo a expressão da vontade da coletividade.

No contexto do condomínio edilício, o síndico é nomeado como o representante legal, eleito pelos condomínios por maioria simples em uma Assembleia Geral, conforme estipulado no artigo 1.347 do Código Civil.

Assim, o síndico assume a responsabilidade de representar o compromisso tanto em demandas ativas quanto passivas, juntamente com outras atribuições definidas pela legislação, especificadas no artigo 1.348 do Código Civil. Além disso, desempenha um papel essencial na administração do condomínio, exercendo funções executivas de gerenciamento.

Capanema e Karpat (2021, p. 5) ressaltam que embora as ações do síndico sejam sempre vinculadas e limitadas às decisões tomadas em assembleias, a convenção condominial, ao regimento interno e a legislação aplicável, o síndico detém um papel central e autonomia funcional na gestão do patrimônio comum. Ele é encarregado de administrar o patrimônio coletivo de acordo com o que considerar ser o melhor interesse coletivo e a preservação das áreas comuns, conforme previsto no artigo 1.348, inciso V, do Código Civil.

Para ocupar uma posição eleita, o síndico, seja ele uma pessoa física ou jurídica, e independentemente de sua relação prévia com o compromisso, assume responsabilidades legais que se aplicam exclusivamente ao desempenho de suas funções no cargo.

CAPÍTULO II - DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Conforme assertivamente pontuam Campanema e Karpat (2021, p.6) a responsabilidade civil, no âmbito jurídico, denota a condição em que a ação ou omissão de um agente, seja ela intencional (dolosa) ou decorrente de negligência, imprudência ou imperícia (culposa), resultando em danos a terceiros, configurando, assim, um ato ilícito, seja de natureza material ou moral, em conformidade com as disposições legais previstas nos artigos 186 em conjunto com o 927 do Código Civil.

Logo, uma vez que o dano tenha sido eventualmente causado por uma ação ou omissão, emerge no campo do direito a figura de um ato ilícito, cuja consequência imediata é a obrigação de indenizar a vítima.

Destarte, pode-se garantir que a responsabilidade civil desempenha um duplo propósito: os complementos do prejuízo infligido a terceiros e a imposição de uma medida de caráter punitivo, geram a dissuasão da reprodução de situações semelhantes.

Entretanto, para que a responsabilidade civil e a obrigação de peças de reposição de danos sejam impostas, três elementos são essenciais: 1) a existência de uma ação ou omissão culposa, ou seja, uma conduta que revela negligência, imprudência ou imperícia; 2) a ocorrência de um dano, que pode ser material ou moral e; 3) o estabelecimento de uma relação causal direta entre a ação ou omissão e o dano sofrido pela vítima.

No contexto condominial, a título exemplificativo, pode-se mencionar o seguinte cenário: alguém, seja condômino ou não, sofre uma queda resultando em lesões devido a danos físicos ao piso estar escorregadio, porque o zelador não efetuou a devida secagem e não providenciou o aviso protetor quanto ao risco.

O dano em questão comprovada, portanto, de uma omissão na ação por parte do preposto do condomínio, o que implica na atribuição da responsabilidade a todos os condôminos, em virtude da ação de um terceiro.

No tocante às responsabilidades do síndico, é crucial estabelecer uma distinção entre a responsabilidade civil do condomínio, que será compartilhada por todos os condomínios, os quais divisão do ônus da indenização, e a responsabilidade civil do síndico. Este último advém da violação de deveres legais ou especiais específicos por parte do síndico, resultando em prejuízos para os condomínios ou terceiros.

No âmbito da teoria geral da responsabilidade civil, duas abordagens principais se confrontam. A primeira é a abordagem subjetiva, também conhecida como a teoria da culpa, que se aplica à responsabilidade extracontratual e exige que a vítima do dano prove a culpa do autor do dano. A segunda é uma abordagem objetiva, baseada na teoria do risco, que não exige uma discussão sobre a culpa, sendo suficiente que a vítima demonstre a ocorrência do dano e o nexo causal.

No contexto do condomínio, surgem debates doutrinários a respeito da teoria que deve ser aplicada, dada a existência de um número crescente de decisões judiciais que argumentam que as atividades do condomínio, em razão de sua natureza, apresentam riscos para terceiros, sejam eles condomínios ou não, o que atrai a aplicação do parágrafo único do artigo 927 do Código Civil. Isso torna a responsabilidade do compromisso objetivo, ou seja, independente da comprovação de culpa, conforme previsto no referido dispositivo legal.

Neste contexto, é válido mencionar:

Responsabilidade civil – Queda de portão – Autora que sofreu lesão na cabeça que ocasionou grande corte e sutura com vários pontos – Responsabilidade objetiva do condomínio – Teoria do risco – Artigos 927 e 938 do Código Civil – Nexo causal incontroverso – Dano material evidente – Indenização que não comporta redução – Honorários sucumbenciais reduzidos – Recurso parcialmente provido.

(TJ-SP - APL: 10694334620158260100 SP 1069433-46.2015.8.26.0100, Relator: Eduardo Sá Pinto Sandeville, Data de Julgamento: 09/12/2016, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/12/2016)

Ainda que a responsabilidade civil seja, em princípio, uniforme para todos os indivíduos, surge a necessidade de se abordar a responsabilidade civil específica do síndico. Isso se deve ao fato de que a responsabilidade do síndico é intrínseca à legislação, de maneira semelhante ao dever de um policial de coibir a prática de um crime (conforme o artigo 23, inciso III, do Código Penal e o artigo 301 do Código de Processo Penal), mesmo quando não está em serviço, em virtude de seu estrito cumprimento do dever legal. Analogamente, um médico não pode se abster de prestar socorro, sob pena de cometer uma omissão de socorro (conforme o artigo 135 do Código Penal e o artigo 58 do Código de Ética Médica).

O síndico detém a prerrogativa legal de diligenciar e zelar pelas áreas comuns do edifício, conforme determinado no artigo 1.348, inciso V, do Código Civil. Isso implica que o síndico é incumbido de responsabilidades específicas perante sua comunidade condominial, e a omissão em relação a essas responsabilidades pode resultar em responsabilidade civil, e, em alguns casos, em responsabilidade penal. Em situações particulares, quando o síndico envelhece de forma excessiva no exercício de suas funções, ele pode ser responsabilizado com seus próprios recursos pessoais.

O Código Civil, portanto, estabelece:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

[...]

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.”

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL DE SÍNDICO. IRREGULARIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. DEVER DE RESSARCIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Aquele que administra bens ou interesses alheios tem o dever de prestar contas de sua gestão em favor de quem se deu a referida

administração. 2. É ônus do réu provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil. 3. Não demonstrando o demandado (ex-síndico) que executou os serviços contratados conforme as notas fiscais, bem como restando caracterizado que não obedeceu às normas legais e da convenção de condomínio, deve ser responsabilizado pessoalmente pelas irregularidades na administração dos recursos do condomínio. 4. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ-DF - APC: 20130111009823, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 02/09/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 14/09/2015. Pág.: 561) (GRIFEI).

Conforme destacado anteriormente, a responsabilidade civil se materializa quando uma pessoa, por meio de ação ou omissão, ocasiona prejuízos a terceiros. Nesse cenário, no âmbito civil, surgem as obrigações de reparar os danos, e, portanto, o autor do dano assume as consequências decorrentes dos prejuízos causados.

Por conseguinte, no contexto condominial, a responsabilidade recai diretamente sobre o condomínio, não sobre o síndico, nos casos de danos. No entanto, se o síndico agir de maneira excessiva no exercício de suas funções, desrespeitar as disposições legais ou causar danos diretos a terceiros (por exemplo, apropriação de indevida de fundos, falta de pagamento do INSS ou negligência na manutenção do edifício), ele poderá ser responsabilizado pessoalmente, desde que comprove sua atuação direta ou seu comportamento omissivo que resultou em prejuízo a terceiros.

Devido ao síndico deter o poder decorrente da legislação, ou qual o capacitar a adotar as medidas indispensáveis à preservação das áreas comuns, qualquer inércia por parte do síndico resultaria em sua assunção de responsabilidades no âmbito pessoal, devido à sua negligência na execução de suas obrigações.

Dessa forma, é possível inferir que ao aceitar a função de síndico, ele assume obrigações substanciais, tanto em relação a condomínios como a terceiros, o que requer uma vigilância reforçada ao exercício de sua carga.

CAPÍTULO III - A RESPONSABILIZAÇÃO DO SÍNDICO EM CASOS DE DANOS CAUSADOS A CONDÔMINOS

Antes de adentrar as hipóteses de responsabilização do síndico em casos de danos causados aos condomínios, faz-se necessário ressaltar que a responsabilidade pessoal do síndico não se confunde com a responsabilidade civil do condomínio edilício o qual é representado por tal figura.

O síndico desempenha o papel de representar ativa e passivamente o condomínio, de acordo com as atribuições legais estabelecidas no artigo 1.348 do Código Civil. Além disso, ele exerce funções executivas de administração com autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo de forma a atender ao interesse e garantir a guarda e manutenção das áreas comuns, conforme previsto nos artigos 1.348, II e V, do Código Civil.

Portanto, em princípio, todos os atos do síndico derivam do conceito geral de administração. No entanto, é necessário distinguir os atos de administração dos atos que envolvem seu dever de custódia do patrimônio do condomínio, que, em um sentido mais amplo, também podem ser considerados atos de administração.

Essa distinção é feita devido à pragmática de que os danos causados e atribuíveis ao síndico em situações em que ele possui um dever de custódia resultam diretamente de sua omissão, enquanto os danos causados por atos de administração resultam de ações prejudiciais do síndico que vão contra a lei, as deliberações da assembleia, a convenção do condomínio, o regimento interno ou a própria natureza das coisas, seja por omissão ou ação.

1. RESPONSABILIDADE POR ATOS DE ADMINISTRAÇÃO

A avaliação dos atos de administração do síndico é central na análise da sua conduta, uma vez que tais atos, geralmente, resultam em danos decorrentes de suas decisões equivocadas. Portanto, existe uma ligação evidente entre as ações ou omissões do síndico e os danos sofridos pelo condomínio.

A responsabilidade civil do síndico pode ser originada de excessos, omissões ou atos ilícitos no exercício regular de suas funções. Normalmente, a responsabilidade civil surge de erros de gestão que, em primeiro lugar, afetam o âmbito do condomínio, mas também podem envolver responsabilização pessoal do síndico em casos de abuso no exercício de seus direitos ou atos ilícitos.

Neste contexto, em uma apelação julgada no Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF), o desembargador Arnaldo Corrêa Silva abordou a questão da legitimidade do síndico em ser demandado no processo e os limites de sua responsabilidade enquanto administrador.

É importante distinguir a responsabilidade civil do condomínio, a ser suportada por todos os condôminos, que irão dividir os custos da indenização, e a responsabilidade civil do síndico, que decorre da violação de seus deveres legais ou convencionais, causando dano aos condôminos ou a terceiros. 7. O síndico também pode ser responsabilizado pessoalmente por suas irregularidades na administração do condomínio quando age com excesso no exercício da função, não observa a lei ou quando causa prejuízo direto a terceiros. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AC: 10150935320188260002 SP 1015093-53.2018.8.26.0002, Rel. Francisco Carlos Inouye Shintate, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30-05- 2021

No contexto da responsabilidade civil com abordagem subjetiva, a premissa fundamental é o princípio da responsabilidade individual baseada na culpa de cada parte. No caso de um condomínio residencial, quando o síndico em uma assembleia faz comentários considerados difamatórios em relação a um condômino inadimplente, a responsabilidade recai sobre a conduta do próprio síndico, e não sobre o condomínio.

2. RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E AS ASSEMBLEIAS

O síndico assume responsabilidade civil com base em sua atuação além dos poderes estabelecidos legalmente e pela assembleia.

Isso implica que, como administrador, ele possui poderes limitados e, ao ultrapassar esses limites, torna-se civilmente responsável pela reparação dos danos resultantes de suas ações em excesso de poder ou em desacordo com as deliberações da assembleia.

É relevante notar que, a menos que haja evidência clara de fraude ou má-fé por parte de terceiros, a teoria dos atos *ultra vires societatis* não se aplica aos atos realizados pelo síndico em excesso ou desvio de poder na administração do condomínio edilício.

Isso significa que o condomínio é responsável perante terceiros pelos atos executados pelo síndico em sua função de representação do condomínio. Esse entendimento é reforçado pela revogação do parágrafo único do artigo 1.015 do Código Civil de 2002, que, embora relacionado ao direito societário, poderia ser aplicado, com devidas adaptações, por analogia à relação entre síndico e condomínio edilício.

Ambos atuam como órgãos de uma entidade, sendo o condomínio uma entidade despersonalizada e a pessoa jurídica uma entidade personalizada. Portanto, o síndico não é pessoalmente responsável quando suas ações se encontram dentro dos limites estabelecidos pela assembleia.

3. RESPONSABILIZAÇÃO POR ABUSO DO DIREITO NA ATUAÇÃO DE SÍNDICO

O ato ilícito pode se originar tanto de um contrato, quanto de uma situação extracontratual. A definição do ato ilícito é uma questão complexa, pois nem todo ato contrário à lei é considerado ilícito.

Cariota Ferrara observa que, por exemplo, a doação entre cônjuges, embora contrária à norma, não constitui um ato ilícito. Portanto, é importante fazer uma distinção entre o ato ilícito e o fato danoso.

O ato ilícito puro está estabelecido no artigo 186 do Código Civil de 2002 no ordenamento jurídico brasileiro. Como resultado do ato ilícito, o causador fica obrigado a reparar o dano, conforme estipulado pelo artigo 927 do mesmo código.

O ato ilícito pode ser o elemento desencadeador da responsabilidade civil, que se baseia na conduta antijurídica e no resultado danoso, ambos decorrentes do ato ilícito. No contexto do direito civil, o ato ilícito só é relevante quando há um dano a ser indenizado.

O conceito de abuso do direito não se restringe ao direito civil, sendo também aplicável em outras áreas do direito. O princípio da proteção à boa-fé objetiva foi incorporado ao sistema processual civil, proibindo o exercício abusivo de uma posição jurídica.

O artigo 187 do Código Civil de 2002 define o abuso do direito da seguinte forma: "Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes".

Como resultado, surge o dever de indenizar, conforme estipulado no artigo 927 do mesmo código.

O abuso do direito está relacionado ao direito subjetivo, que é definido por Francisco Amaral como "o poder conferido pela ordem jurídica a uma pessoa para agir e exigir de outra pessoa um comportamento específico". Portanto, o abuso do direito é uma violação desse

poder de ação assegurado legalmente, ocorrendo quando alguém age fora dos limites impostos pelo direito objetivo ou da boa-fé.

No contexto condominial, é possível identificar a manifestação de abuso do direito nas ações do síndico quando ele atua de forma excessiva ou com omissão deliberada em relação ao que está estabelecido na lei, na Convenção, no Regimento Interno ou nas decisões tomadas em assembleias condominiais.

Outros exemplos práticos de abuso do direito relacionados às atividades administrativas do síndico envolvem o uso excessivo ou intimidatório de notificações extrajudiciais ou judiciais, bem como a negligência na realização do seguro do condomínio ou na renovação do auto de vistorias do corpo de bombeiros (AVCB).

Embora o síndico tenha a responsabilidade de notificar os condôminos sobre possíveis irregularidades, essa prerrogativa legal pode ser mal utilizada, especialmente quando as notificações são excessivas, como quando um condômino recebe notificações diariamente devido a atrasos nas prestações condominiais.

Além disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhece o ato ilícito de abuso do direito de ação, referido como *sham litigation* que ocorre quando alguém inicia uma série de ações judiciais sem fundamentos legítimos, com a intenção dolosa de prejudicar a outra parte.

No contexto das funções do síndico, embora seja seu dever representar ativamente e passivamente o condomínio em processos judiciais, ele age em desacordo com a ordem jurídica quando utiliza essa prerrogativa para conduzir uma campanha intimidatória contra condôminos ou terceiros, sem base jurídica para fazê-lo.

Os exemplos de possíveis atos de abuso do direito pelo síndico são variados e numerosos, dada a capacidade humana de cometer injustiças e exercer indevidamente direitos subjetivos protegidos pelo ordenamento jurídico.

Portanto, é enfatizado que a atuação adequada do síndico deve ser pautada pela boa-fé e moderação no cumprimento de seus deveres legais e convencionais, a fim de evitar conflitos desnecessários em um ambiente que, por natureza, já é propenso a conflitos.

Por fim, é relevante mencionar um caso julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que envolveu a alegação de retenção de correspondências de condôminos e responsabilizou o síndico pelo abuso de direito.

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

Nesse contexto, surgiu a dúvida se a situação configurava um excesso na gestão ou um abuso de direito. Como consequência, foi discutido se o síndico deveria responder no polo passivo da ação judicial em caso de abuso.

O relator, Desembargador Claudio Godoy, destacou a distinção entre o ato praticado pelo mandatário sem poderes ou com excesso de poderes e o ato praticado dentro dos limites dos poderes, porém contrariando os interesses do mandante, considerando o abuso como uma questão relativa à relação interna do mandato, entre as partes contratantes. Nesse contexto, a ação deveria ter sido proposta diretamente contra o condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em resumo, este trabalho explorou a complexa temática da responsabilidade civil do síndico em casos de danos sofridos por condôminos. A pesquisa analisou minuciosamente as bases teóricas e legais que regem essa responsabilidade, abrangendo perspectivas históricas, conceituais e jurisprudenciais. Com base nas investigações, é possível concluir que a figura do síndico desempenha um papel crucial na administração de condomínios, com responsabilidades que abrangem a manutenção, gestão e preservação do bem-estar dos condomínios.

Ficou evidente ao longo do estudo que o síndico está sujeito a uma série de deveres e obrigações legais, que envolve a prevenção de danos e a resposta imediata a incidentes que afetam a segurança e o conforto dos condomínios. Além disso, a responsabilidade civil do síndico pode ser de natureza subjetiva ou objetiva, a depender da legislação e das situações envolvidas.

A responsabilidade civil objetiva, que independente da comprovação de culpa, representa um aspecto importante a ser considerado, especialmente em situações em que os danos resultem de falhas na manutenção ou segurança das áreas comuns do condomínio.

Considerando o exposto, desde uma abordagem teórica mais fundamental até uma estrita base jurídica, destacam-se os elementos fundamentais para a atribuição da responsabilidade civil do síndico, que são: 1) a presença de uma ação ou omissão (negligência, imprudência ou imperícia) em relação a alguma das atividades típicas desempenhadas no cargo de síndico; 2) a ocorrência de um dano, seja ele material ou moral a terceiro; e 3) o estabelecimento de uma relação direta de causa e efeito entre a ação ou omissão e o dano sofrido pela parte prejudicada.

Nesse sentido, é fundamental que o síndico exerça sua gestão de acordo com os princípios administrativos legais, investindo em despesas, permissão para a implementação de medidas que minimizem ou eliminem a probabilidade de que suas ações ou omissões resultem em responsabilidade civil.

Em um contexto mais amplo, este estudo ressalta a relevância da atuação diligente do síndico, a qual deve estar em consonância com a legislação, normas condominiais e boas práticas de gestão. Conclui-se que o síndico desempenha um papel fundamental na proteção dos interesses dos condôminos, devendo adotar medidas preventivas eficazes e garantir uma resposta adequada diante de incidentes que possam resultar em danos.

Em última análise, a responsabilidade civil do síndico em casos de danos sofridos por condomínios é uma questão complexa que requer um equilíbrio entre o cumprimento de suas obrigações legais e a gestão eficiente do condomínio, de modo que, tanto os danos causados a terceiros em áreas comuns decorrentes das ações ou omissões do síndico em suas funções, como os atos praticados por terceiros, geram, consequentemente, a obrigação de indenização no âmbito civil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 14 de maio de 2023.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o **Condomínio Em Edificações E As Incorporações Imobiliárias**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 14 de maio de 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AC: 01971884620108260100. SP 0197188- 46.2010.8.26.0100, Rel. Claudio Godoy, j. 26-06-2012, 1ª Câmara de Direito Privado, Public. 28-06-2012.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AC: 10150935320188260002 SP 1015093-53.2018.8.26.0002, Rel. Francisco Carlos Inouye Shintate, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30-05- 2021

CAPANEMA, Sylvio. KARPAT, Rodrigo. **Responsabilidade Civil Do Síndico**. OAB São Paulo. Disponível em: https://www.oabsp.org.br/comissoes2010/gestoes2/2019-2021/direito-imobiliario/trabalhos_pareceres/Responsabilidade%20Civil%20do%20Sindico%20-%20Dr.%20Sylvio%20Capanema%20e%20Dr.%20Rodrigo%20Karp.pdf. Acesso em: 07 de outubro de 2023.

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

KARPAT, Rodrigo. **A Responsabilidade Civil Do Síndico**. Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC- SP). Mestrado em Direito Civil. São Paulo, 2022. Disponível em:

MATUZAKI, Thais. **Responsabilidade Civil do Síndico. Especialistas Rodrigo Karpat e Sylvio Capanema dissecam o assunto**. Sindiconet, 15 de maio de 2019. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/responsabilidade-civil-do-sindico-colunistas-rodrigo-karpat>. Acesso em 05 de outubro de 2023.

SILVA, Marcos Antonio Salustiano Da. **Responsabilidade Civil Do Síndico Por Danos Causados Em Razão De Administração Temerária Do Condomínio**. Universidade Tuiuti Do Paraná. Curitiba, 2019. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://tcconline.utp.br/media/tcc/2019/10/RESPONSABILIDADE-CIVIL-DO-SINDICO-POR-DANOS-CAUSADOS-EM-RAZAO-DE-ADMINISTRACAO-TEMERARIA-DO-CONDOMINIO.pdf> Acesso em: 14 de outubro de 2023.

VIEIRA, Deógenes Ferreira. **Responsabilidade Civil De Condomínio Edilício**. Monografia. Universidade Federal do Maranhão, São Luís – Maranhão, 2015. Disponível em: <https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/1061/1/DeogenesVieira.pdf> Acesso em: 12 de outubro de 2023.