



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ

FACULDADE DE DIREITO

GRADUAÇÃO EM DIREITO

IASMIN FERREIRA DO NASCIMENTO

**A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO CONDOMINIAL EM SITUAÇÕES
DE CALAMIDADE PÚBLICA À LUZ DOS FATOS OCORRIDOS DURANTE A
PANDEMIA DE COVID-19**

FORTALEZA

2023

IASMIN FERREIRA DO NASCIMENTO

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO CONDOMINIAL EM SITUAÇÕES DE
CALAMIDADE PÚBLICA À LUZ DOS FATOS OCORRIDOS DURANTE A PANDEMIA
DE COVID-19

Trabalho de conclusão de curso (TCC)
apresentado ao Curso de Graduação em Direito,
da Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Ceará, como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Dra. Fernanda Cláudia
Araújo da Silva

FORTALEZA

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Sistema de Bibliotecas

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- N195r Nascimento, Iasmin Ferreira do.
A Responsabilidade Civil do síndico condominial em situações de calamidade pública à luz dos fatos ocorridos durante a pandemia de Covid-19 / Iasmin Ferreira do Nascimento. – 2023.
70 f.
- Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2023.
Orientação: Prof. Dr. Fernanda Cláudia Araújo da Silva.
1. Condomínio edilício. 2. Síndico condominial. 3. Responsabilidade Civil do síndico. 4. Pandemia. 5. Covid-19. I. Título.

CDD 340

IASMIN FERREIRA DO NASCIMENTO

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO CONDOMINIAL EM SITUAÇÕES DE
CALAMIDADE PÚBLICA À LUZ DOS FATOS OCORRIDOS DURANTE A PANDEMIA
DE COVID-19

Trabalho de conclusão de curso (TCC)
apresentado ao Curso de Graduação em Direito,
da Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Ceará, como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em 08/12/2023

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Fernanda Cláudia Araújo da Silva (Orientadora)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Rosana Lima Teixeira
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Antonio Alex Dayson Tomaz
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Dedico, não só este trabalho, mas todas as demais coisas que conquistar daqui em diante ao Saulo.

AGRADECIMENTOS

Em princípio, agradeço a Deus, que, em diversos momentos, me fortaleceu durante minha jornada, não só acadêmica, mas também em todos os âmbitos da vida.

Agradeço aos meus pais, Anizia e Amilton, que sempre incentivaram meus estudos, ainda que não concordassem em totalidade com minhas escolhas, mas buscando sempre enfatizar a importância dos estudos para a construção de um futuro sólido. Por todos os momentos de incentivo, de apoio, de amor e de cuidado até aqui, indo desde atos de serviço a palavras. Espero contar com esse apoio por muito tempo.

Ao João Lucas, meu companheiro de todos os dias, que acreditou em mim e na minha capacidade até mesmo nos momentos em que duvidei, que me apoiou de todas as maneiras que pode e me permitiu dedicar unicamente a minha conclusão de curso durante esse semestre. Meu amor e gratidão, assim como sua importância na minha vida, não existe ainda palavra que possa mensurar.

Ao Saulo, que ainda não possui uma compreensão de mundo profunda, porém possui uma grande capacidade de ensinar sobre amor, doação e todos os sentimentos bons que podem existir. Serei eternamente grata por ele ter me salvo do egoísmo de viver somente por mim e passar a viver por nós. Que seja só mais uma de muitas conquistas que vamos vivenciar juntos.

Aos meus avós, Humildes, Raimundo, Lourdes e Antônio Eugênio, que me inspiram diariamente com suas histórias de vida. Ao meu Vô Antônio Eugênio, que, mesmo não tendo acompanhado até o fim essa trajetória, sei que teria muito orgulho e que continua diariamente me inspirando com sua dedicação à vida cristã e seu exemplo de fé.

A minha tia Marlucia, por todo suporte emocional e por ouvir todos os meus desabafos, não deixando que eu desanimasse ou desistisse, sempre sendo uma das primeiras pessoas a acreditar em mim. Seu apoio e suporte são basilares pra mim. Também aos meus demais tios e tias que construíram parte de quem sou hoje.

A minha irmã Isabele, parte do meu esforço também foi pensando em tornar seu caminho menos árduo.

Aos meus primos, que me acompanharam na maior parte da vida. Em especial a minha prima Maryele, companheira de compras e de cafés, que está sempre disposta a me ajudar e a me ouvir.

Aos meus primos, Sidney e Shirley, muito presentes, ainda que fisicamente distantes, e responsáveis por muitas conversas essenciais para me incentivar a não desistir e estimular a seguir em frente, servindo também de exemplos profissionais.

À minha orientadora, professora Dra. Fernanda Cláudia, da qual fui aluna e que tem minha eterna admiração pela dedicação e amor à Faculdade de Direito e aos alunos desta. São professores como a senhora que mantém a Fadir como referência no Direito Brasileiro. Serei eternamente grata por ter me auxiliado e guiado neste trabalho.

Ao meu amigo Pedro Júlio, que foi essencial para a escrita desse trabalho, lendo, opinando, orientando e ajudando. Seu suporte foi responsável em grande parte pela conclusão do trabalho. Não teria conseguido sem você. Minha gratidão, amor e amizade serão eternos e incondicionais. Aqui abro espaço pra agradecer a Marcela, mais uma amizade que tenho que agradecer ao Pedro Júlio, seu jeito leve, sua alegria e seu alto astral me inspiram.

A minha amiga Juliana, ouvinte dos meus desabafos e presença constante na minha vida durante os últimos oito anos, com conselhos, palavras de apoio ou só com apoio moral. Não sei o que teria sido de mim em vários momentos sem você.

Aos meus Kard amigos, Juliane, Isadora M., Maria Clara, Maria Luiza, Laís e Caio, que foram partes fundamentais na minha graduação, vivenciando os melhores e piores momentos junto comigo, não esquecerei jamais a importância da amizade de vocês.

Em especial a Samara e Alicia, que foram minhas primeiras amizades na faculdade e que sempre terão uma parte especial do meu amor. Também a queridíssima Isadora Telles, que agora se encontra distante fisicamente, mas minha amizade e meu carinho não têm Oceano Atlântico que os afastem de você.

As minhas amigas de Ensino Fundamental, Nicolý e Karoline, muito importantes para a construção de quem sou hoje e que têm minha admiração pelas pessoas de caráter ímpar e profissionais exemplares que se tornaram.

A minha psicóloga, Dra. Sônia, responsável por restaurar e manter minha sanidade nesse ano de 2023, que sempre está me impedindo de me auto sabotar, me ajudando a controlar minha ansiedade e fazendo com que eu me sinta mais acolhida e mais normal.

Aos professores que participaram da minha formação acadêmica no Colégio Espaço Lúdico, Espaço Educacional Monteiro Lobato, Colégio Maria Ester I, Colégio Lourenço Filho e Universidade Federal do Ceará, esta espero que não por fim.

Finalmente, a todos que não mencionei, mas que foram importantes ou que torceram por mim.

RESUMO

O condomínio edilício, com o crescimento populacional e o desenvolvimento social, mostrou-se a melhor alternativa de habitação para quem prioriza custo-benefício. Assim, expandiu-se o número de condomínios em todo o país. Por conseguinte, torna-se pauta a gestão do condomínio edilício, concentrada a máxima importância na figura do síndico condominial, representante e gestor principal, destacando-se a responsabilidade civil deste. A discussão acerca do tema perpassa pela natureza da responsabilidade, se seria subjetiva ou objetiva, para desembocar nos fatos que ensejariam na responsabilidade do síndico. Esta acontece quando as incumbências do cargo não são cumpridas com regularidade, seja por abuso de direito ou por desídia com o exercício da função, acarretando em prejuízo para os condôminos, para terceiros ou para o próprio condomínio. A pandemia enfrentada durante os anos de 2020 a 2022 mudou o Direito em diversos segmentos, sendo as alterações no Direito Condominial estudadas no presente trabalho, pois a necessidade do distanciamento social e a responsabilidade social de inibir a propagação do coronavírus alteraram a rotina de todos os condomínios edilícios do país. Durante a pandemia de Covid-19, a responsabilidade do síndico apresentou nova controvérsia, acerca da competência do síndico condominial para atuar de forma a barrar o aumento de casos da doença dentro do micro universo condominial, bem como os limites dessa atuação. Estes são os principais tópicos do presente trabalho que tem como objetivo compreender melhor a atuação do síndico e seus limites, assim como a responsabilidade civil do síndico em situações como a pandemia de Covid-19.

Palavras-chave: Condomínio edilício; síndico condominial; responsabilidade civil do síndico; pandemia; Covid-19.

ABSTRACT

The multifamily condominium buildings, due to the population growth and social development, has proven to be the best housing alternative for those who prioritize cost-benefit. Therefore, the number of condominiums across the country has expanded. Consequently, the management of it becomes an agenda of discussion, with maximum importance concentrated on the figure of the condominium manager, main manager and representative, highlighting his civil liability. The discussion over this topic goes through the nature of the liability, whether it would be subjective or objective, to lead to the facts that would give rise to the liability of the manager. The condominium manager's civil liability occurs when the duties of the position are not performed regularly, whether due to abuse of rights or carelessness in the performance of the role, resulting in losses for condominium owners, third parties or the condominium itself. The COVID-19 pandemic faced from 2020 to 2022 changed the Law in several segments, with its changes in Condominium Law being studied in the present work, because of the need for social distancing and the social responsibility of inhibiting the spread of the coronavirus changed the routine of the condominium buildings in the country. During the Covid-19 pandemic, the liability of the condominium manager presented new controversy, related to the competence of the condominium manager to act in order to inhibit the spread of the coronavirus within condominium micro universe, as well as the boundaries of his actions. These are the main topics of this work, which aims to better understand the condominium's manager role and its limits, as well as the manager's civil liability in situations such as the COVID-19 pandemic.

Key-Words: Building condominium; condominium manager; civil liability of the condominium manager; pandemic; COVID-19.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO: PERSPECTIVAS JURÍDICAS	15
2.1 Conceituações e discussões na identificação de suas características	16
2.2 Relevância da Convenção Condominial e seu Regimento Interno	18
2.2.1 Convenção Condominial	18
2.2.2 Regimento Interno	22
2.3 Identificações acerca da gestão condominial edilícia	23
2.3.1 Assembleia Geral	23
2.3.2 Conselho Fiscal	26
2.3.3 Síndico	27
3 NOTAS INTRODUTÓRIAS SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	32
3.1 A Responsabilidade Civil no Direito brasileiro: traços históricos	33
3.2 Obrigação e Responsabilidade: distinções importantes	34
3.3 Delimitação Conceitual da Responsabilidade Civil	35
3.4 Funções da Responsabilidade Civil sob a ótica da doutrina	36
3.5 A repercussão da responsabilidade civil na teoria geral do direito	37
3.6 Espécies de Responsabilidade Civil	38
3.6.1 Responsabilidade Civil Contratual e Extracontratual	38
3.6.2 Responsabilidade subjetiva e objetiva	40
3.7 Elementos da responsabilidade	42
3.7.1 Conduta do agente	43
3.7.2 Nexo de Causalidade	44

3.7.3 Dano resultante	46
4 A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO CONDOMINIAL FRENTE À PANDEMIA DE COVID-19	48
4.1 Reflexos da pandemia de Covid-19 na realidade condominial	50
4.1.1 A limitação do uso das áreas comuns	52
4.1.2 O avanço na inserção da tecnologia na realidade dos condomínios	55
4.2 A responsabilidade civil do síndico condominial	56
4.2.1 A responsabilidade civil do síndico condominial à luz da existência de prestação de serviços	58
4.3 Análise sobre a responsabilidade civil do síndico condominial diante de situações de calamidade pública, sob a ótica do período da pandemia de Covid 19	59
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	65
REFERÊNCIAS	67

1 INTRODUÇÃO

O condomínio edilício é espécie de habitação de propriedade compartilhada, em que as unidades autônomas são de propriedade exclusiva do dono e as áreas comuns são de propriedade coletiva dos condôminos. É definido pela Lei nº 4.591/64 (Brasil, 1964) que o descreve como edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais.

A expansão desse tipo de moradia no Brasil tem sido exponencial, principalmente devido à vontade da população de se sentir mais segura e confortável, o que é permitido diante do rateio de despesas que ocorre nos condomínios edilícios.

Com a referida expansão, é natural que ocorra conjuntamente o aumento das controvérsias jurídicas acerca do tema, não sendo o objeto dessas o compartilhamento da propriedade, mas o papel do síndico condominial, gestor máximo de um condomínio edilício, em buscar um consenso diante das manifestações de vontades oriundas da coletividade condominial.

Nessa procura por atitudes que satisfaçam a comunidade que habita o condomínio, o síndico se depara com a responsabilidade civil como obstáculo a ser superado.

A palavra responsabilidade traz a ideia de uma pessoa que é considerada responsável por algo ou alguém e que terá que responder caso ocorra dano àquilo que lhe foi confiado. Dentro de uma perspectiva jurídica, a responsabilidade civil determinaria que o síndico condominial é responsável por administrar o condomínio de forma a não causar danos tanto à edificação quanto aos proprietários.

A pandemia de Covid-19, enfrentada mundialmente entre os anos de 2020 e 2022, trouxe à baila diversos questionamentos acerca do exercício sindical dentro do condomínio assim como acerca do próprio Direito Condominial, pois gerou a obrigação de distanciamento social entre as pessoas para evitar contágio.

O distanciamento social já se mostrava difícil em ambientes de propriedade única, por ser impossível isolar-se completamente da sociedade civil. Porém em um ambiente de copropriedade se mostrou um desafio significativo, principalmente para o síndico condominial, que restou responsável por tomar medidas que inibissem o contágio dentro do condomínio,

além de suas demais incumbências. Contudo sem esbarrar-se na responsabilidade civil e sem gerar maiores desgostos dentro do condomínio.

O presente trabalho tem como objetivo analisar a incorporação da responsabilidade civil no escopo das atividades do síndico diante de situações de pandemia, sob a ótica do ocorrido durante a pandemia de Covid-19, sob a égide do Código Civil de 2002 (CC/2002), a legislação vigente e o direito comparado.

Além da introdução e considerações finais, o trabalho possui três capítulos. No primeiro capítulo abordam-se aspectos jurídicos do condomínio edilício. No segundo capítulo trata dos aspectos da responsabilidade civil no ordenamento jurídico brasileiro e no terceiro e último capítulo sobre a responsabilidade condominial ante o período de pandemia vivenciado no período de 2020 a 2022.

Quanto ao aspecto metodológico a pesquisa tem um viés doutrinário que aborda a matéria sob o viés civil do condomínio, fazendo uma correlação de acontecimentos ocorridos durante o período pandêmico. Dessa forma, a pesquisa é pura.

2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO: PERSPECTIVAS JURÍDICAS

O condomínio edilício é uma habitação de propriedade compartilhada, em que as unidades autônomas são de propriedade exclusiva do dono e as áreas comuns são de propriedade coletiva dos condôminos. Ressalte-se que o condomínio edilício, enquanto definição, abriga não somente edifícios ou conjunto de edifícios, atualmente compreendendo também condomínios em lotes e prédios residenciais (Farias; Rosenvald, 2020).

Essa espécie de habitação tem-se expandido cada vez mais no Brasil, tanto para abrigar o crescimento populacional nos grandes centros como por ser uma alternativa para melhorar a qualidade de moradia da população, que, diante do rateio de despesas, tem acesso a facilidades que não teria em uma casa apartada, como, por exemplo, portaria 24h, piscina, espaço para festas e manutenção de tais facilidades.

Esse fenômeno de expansão pode ser derivado do anseio da população por mais segurança e conforto, com a possibilidade de não sobrecarregar financeiramente diante das cotas condominiais, assim como da venda do condomínio edilício como um estilo de vida. No momento de venda, as incorporadoras responsáveis pelas construções buscam atrelar a vida em condomínio a um estilo de vida em comunidade e harmonia.

Silvio Venosa (2023) descreve a existência do condomínio como um fenômeno derivado do Direito Romano, apesar de chamá-lo de “excessivamente individualista” e não admitir que mais de uma pessoa exercesse direito sobre a mesma coisa, apresentava a hipótese de comunhão de direito em casos pontuais, como a sucessão hereditária, como se observa a seguir:

O Direito Romano era excessivamente individualista. A origem do condomínio em Roma é obscura. Procura-se situá-lo na comunidade familiar. Não admitia que mais de uma pessoa pudesse exercer direito sobre a mesma coisa. No entanto, fatores eventuais, como a sucessão hereditária, por exemplo, criavam o fenômeno. Por essa razão, o Direito Romano engendrou a teoria condominial dentro do aspecto paralelo do exercício da propriedade, tal como demonstra a codificação de Justiniano. (Venosa, 2023, p. 666).

Assim, Venosa (2023) entende que o ordenamento jurídico brasileiro não poderia deixar de reconhecer o exercício simultâneo da propriedade por mais de um sujeito, devendo, portanto, viabilizar meios em seu regime legal para a obtenção das funções sociais da propriedade em benefício da coletividade.

No Direito Brasileiro, seguindo a doutrina clássica de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves Farias, o condomínio é um instituto em que vários indivíduos dividem um mesmo direito de propriedade, dando origem a copropriedade (Farias; Rosenvald, 2020).

A comunhão existente no gozo do direito à propriedade na realidade de um condomínio não causa controvérsia quanto à exclusividade desse direito, é o que esclarece Cesar Calo Peghini (2022), ressaltando o disposto no art. 1.231 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002), que determina poder existir partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, em caso de edificações. (Peghini, 2022, p. 16).

Diante da existência de diversos proprietários de um mesmo condomínio, cumpre elucidar que a propriedade é única, não há diversas propriedades, mas sim uma única, dividida em quotas, com vários donos. Estes donos são tratados como coproprietários, que detêm sua propriedade particular e, em casos de edificações, uma fração da propriedade comum.

Nesse sentido, Peghini (2022) destaca também que o condômino exerce, diante de terceiros, o direito de propriedade de forma exclusiva, absoluta e perpétua, desde que não exclua tal exercício dos demais condôminos.

O tipo de condomínio objeto da análise metodológica em questão é o edilício, anteriormente tratado por condomínio em edificações, É definido e regido pela Lei nº 4.591/64 (Brasil, 1964) que o define como edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações da referida lei.

2.1 Conceituações e discussões na identificação de suas características

O condomínio edilício, para Carlos Roberto Gonçalves, é caracterizado pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma outra privativa, em que se tem a exclusividade da unidade autônoma e o compartilhamento em condomínio das áreas comuns, tais como *halls*, escadas, elevadores, telhado e áreas de lazer (Gonçalves, 2018, p. 196)

Corroborando com o ensinamento de Gonçalves (2018), Cesar Calo Peghini (2022) apresenta a definição de condomínio edilício como o importante vínculo orgânico de propriedade comum, coletiva e propriedade individual, necessariamente formado por unidades autônomas e por partes comuns indivisíveis.

O Código Civil, em seu art. 1.331, traz as duas principais características do condomínio edilício em seu texto, quais sejam, a existência da unidade autônoma e das áreas comuns e a indivisibilidade das partes comuns. Cumpre salientar que todo o regramento, doutrina e existência do condomínio edilício seguem norteados por essas características. (Brasil, 2002).

No condomínio edilício existem partes que são de uso comum a todos os moradores, as referidas áreas são de propriedade de todos os possuintes, cada um tendo sua fração ideal sobre o bem, sendo a fração ideal, segundo Rosenvald e Chaves (2020), uma cota abstrata que permite aos proprietários, ainda que não se localizem materialmente, tornassem donos de cada parte e do todo ao mesmo tempo.

Nesse sentido, Silvio de Salvo Venosa (2023) destaca que a existência de frações ideais deriva do conceito originário de condomínio, remontando ao Direito Romano, mais especificamente ao seguido durante o governo de Justiniano:

Ele não compreendia mais de um direito de propriedade. Este é uno. Os cotitulares exercem-no ao mesmo tempo em quotas ideais sobre a propriedade indivisa. A divisão não é material, mas idealizada. Nesse diapasão, cada condômino exerce a propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais. No sistema romano, a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações entre os comunheiros. (Venosa, 2023, p. 666)

A fração ideal no instituto do condomínio existe por ser impossível definir materialmente qual parte pertenceria a cada unidade, essa impossibilidade deriva não exclusivamente de uma limitação física do espaço, mas por ser um potencial obstáculo ao exercício do direito à propriedade. Por exemplo, se um morador for proprietário exclusivo de uma parte do corredor, poderia proibir outro morador de transitar por aquela área, se tal área for meio de acesso a sua unidade autônoma, o direito à propriedade estaria cerceado.

Por regra, as áreas comuns dos condomínios não podem ser divididas ou utilizadas com exclusividade, porém a doutrina reconhece que não há impedimento a utilização da área comum por apenas um dos condôminos, desde que haja autorização para isso. Sobre isso, Rosenvald e Chaves definem tal fato como uma modalidade de comunhão forçada ou necessária, que não pode ser extinta pela vontade de qualquer condômino isoladamente. (Farias; Rosenvald, 2020).

Igualmente determina o art. 19 da Lei nº 4.591/64 (Brasil, 1964). que diz ser direito do condômino usar as partes e coisas comuns, desde que não cause danos ou incômodo aos

demais condôminos ou moradores, nem obstrução ou embaraço ao uso das mesmas partes pelos demais.

2.2 Relevância da Convenção Condominial e seu Regimento Interno

A despeito de haver leis que regulam o condomínio edilício, como artigos do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 4.591/64, a vida condominial carece de diretrizes mais específicas, que busquem atender à demanda daquela parcela de pessoas que convive naquela edificação.

Cada condomínio tem uma estrutura própria, um funcionamento próprio, moradores diversos e até mesmo finalidades diferentes. Um condomínio que se localize em zona mais afastada, com intuito de abrigar casas de veraneio, por exemplo, não terá as mesmas necessidades que um condomínio localizado no centro da cidade.

A existência da necessidade de regulação do uso das partes comuns, da definição do que seria dano ou incômodo à coletividade e de eventuais punições para quem transgredir tais limitações são razões pelas quais se fazem necessários elementos para reger a vida em condomínio. Esses elementos são a Convenção Condominial e o Regimento Interno.

Rosenvald e Chaves (2020) trazem três elementos constitutivos do condomínio, sendo estes: Instituição, Convenção Condominial e Regimento Interno. O Ato de Instituição é trazido no art. 1.332 do Código Civil (Brasil, 2002), que diz que a instituição do condomínio edilício se dá por ato entre vivos ou testamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo, portanto, um negócio jurídico. Rosenvald e Chaves (2020) destacam, ainda, que o ato da instituição é oponível *erga omnes* e deve registrar também a individualização e discriminação das unidades autônomas e fração ideal destinada a cada proprietário.

Para fins de regulação do cotidiano do condomínio, a Convenção Condominial e o Regimento Interno apresentam maior relevância em relação às legislações genéricas que versam sobre a temática, sendo necessária uma análise mais detalhada.

2.2.1 Convenção Condominial

A Convenção de Condomínio, segundo o art. 1.333 do Código Civil (Brasil, 2002), constitui o condomínio e deve ser subscrita por, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se, desde então, obrigatória para os titulares das unidades e para aqueles que detenham

a posse ou detenção destas, sendo também oponível contra terceiros, se registrada no Cartório de Registro de Imóveis¹.

Da redação do art. 1.333, depreende-se disso a obrigatoriedade da existência de uma Convenção. Corroborando a importância desse documento, ressalta-se que **é possível que o condomínio não tenha Regimento Interno, mas não é possível não ter Convenção**, sendo um elemento fundamental para a forma jurídica do condomínio (grifou-se).

Ademais, cumpre citar a obrigatoriedade de conter na Convenção Condominial a discriminação da unidade autônoma em metragem, bem como se possuem vagas de garagem e a metragem destas, assim como a porcentagem correspondente à fração ideal possuída pelo proprietário. Dessa forma, para Rosely Benevides de Oliveira Schwartz (2022), a Convenção Condominial se presta, fundamentalmente, a definir o que é área privada e o que é área comum.

Acertadamente, Jose Batista Lopes discorda da visão da Convenção Condominial como um contrato coletivo, visto esta ser oponível a quem não participou do pacto no momento de sua instituição, como locatários, futuros adquirentes e terceiros, em caso de registro em Cartório de Registro de Imóveis (Lopes, 2008).

Posição compartilhada por Rosenvald e Chaves (2020) defendem o perfil da Convenção como estatutário, tratando-se de ato regra e tendo seu caráter normativo aferido pela aptidão para alcançar não apenas aqueles que deram a sua aprovação. Os autores definem a Convenção como um meio de instituir a disciplina nas relações internas entre os condôminos, estipulando direitos e deveres recíprocos dos condôminos e pautando comportamentos individuais reguladores da convivência geral como forma de submeter pessoas com diversa formação cultural e nível social heterogêneo a padrões mínimos de civilidade (Farias; Rosenvald, 2020).

A natureza de contrato é negada de forma indireta pelo Código Civil Brasileiro, quando determina a oponibilidade da Convenção a terceiros, que não assinaram o instrumento, conforme versa o art. 1.333. Um contrato não tem coercitividade sobre pessoas que não

¹ 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.

participaram do ato solene, principalmente por ser uma declaração de vontade entre as partes, declaração ausente na Convenção quando se trata de terceiros, futuros adquirentes, locatários e até mesmo os próprios proprietários, que podem discordar em até um terço.

A Convenção Condominial é hierarquicamente superior ao Regimento Interno, logo, este não pode trazer em seu texto dispositivos que confrontam aos artigos da Convenção, sendo a Convenção a diretriz das demais normas internas, orientações e resoluções da gestão do condomínio.

A despeito da relevância da Convenção Condominial no que tange às normas condominiais, esta não se sobrepõe aos dispositivos legais, como Constituição Federal, Código Civil e demais leis, a doutrina de Carlos Roberto Gonçalves esclarece que as disposições da Convenção que violarem as normas de ordem pública serão tidas como nulas. (Gonçalves, 2018).

Um exemplo atual é que, a despeito de muitas convenções proibirem o proprietário de ter animais domésticos ou animais de grande porte em suas unidades autônomas, em dezembro de 2019, a Terceira Turma do Supremo Tribunal da Justiça determinou ser ilegal tal proibição, pois confrontava com o direito de o proprietário usufruir da sua unidade.

EMENTA RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. 3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso especial provido. RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.076 - DF (2018/0229935-9) Terceira Turma do Supremo Tribunal de Justiça, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Julgado em 14 de maio de 2019

O art. 1.334 do Código Civil (Brasil, 2002) traz em seus incisos questões que devem ser determinadas pela Convenção Condominial, sendo estas: a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; sua forma de administração; a competência das assembleias,

forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; o regimento interno.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

Rosenvald e Chaves (2020) destacam que este se trata do conteúdo mínimo para a convenção condominial, sendo fração obrigatória. Assim, faculta-se aos condôminos a inclusão de outras disposições. Igual opinião é proferida por Gonçalves, que aponta que outras normas podem estar contidas na Convenção Condominial além do rol de obrigatórias, desde que não haja menção que se oponha à lei (Gonçalves, 2018).

Não obstante à liberdade dos condôminos em incluir disposições na Convenção Condominial, não é permitida a criação de restrições exageradas. Rosenvald e Chaves (2020) apontam que as limitações só são justificadas se correspondem à aplicação do princípio genérico que atende ao bem comum e impede o mau uso da propriedade nas relações de vizinhança. Sob pena de não serem harmônicas com a Constituição Federal por questões de abuso de direito.

Carlos Roberto Gonçalves (2018) defende que a Convenção Condominial deve ter como objetivo principal reger o condomínio de forma a gerar bom aproveitamento do edifício por todos, com existência de tranquilidade interna.

Muito acertadamente, Silvio de Salvo Venosa (2023) define o condomínio como um microuniverso, em que se deve haver normas, penalidades, direitos e deveres, servindo a Convenção Condominial como objeto norteador da convivência harmônica desse microuniverso. Contudo essa “micro aglomeração urbana” não pode ser apartada do restante da realidade, portanto, por mais relevante que seja a Convenção Condominial, esta deve se dobrar ao Ordenamento Jurídico.

Devido ao fato de ser instrumento que visa à manutenção do bem comum do condomínio, a Convenção Condominial não possui caráter perpétuo, nem teria razão para possuir, uma vez que se o interesse da coletividade se altera, a Convenção deve acompanhar tal interesse, sendo permitida sua mutação para continuar a servir ao bem comum.

Contudo, a Convenção Condominial, como elemento principal do regimento condominial, não poderia passar por sucessivas alterações, pois geraria instabilidade no cotidiano condominial, assim, tem-se o Regimento Interno para regrar questões ordinárias, tais como horários de utilização de espaços, trânsito de visitantes e prestadores de serviços e demais situações circunstanciais.

O próprio Código Civil fornece condições para que a Convenção Condominial não verse sobre assuntos de menor relevância, ao determinar, em seu art. 1.351 que a alteração da Convenção Condominial depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos. (Brasil, 2002)

2.2.2 Regimento Interno

Regimento Interno é documento que possui como finalidade complementar as disposições da Convenção de Condomínio. Nas palavras de Cesar Calo Peghini, o Regimento serve como manual de instruções da vida em condomínio. Logo, deve versar sobre situações cotidianas da coletividade, possuindo o mesmo caráter normativo quanto ao cumprimento de suas normas que a Convenção (Peghini, 2022, p. 66).

A classificação das disposições do Regimento Interno como norma é questão pacífica na doutrina que trata de condomínio, sendo mencionada por diversos autores do tema, como Venosa e Chaves e Rosenvald.

Cumprir esclarecer que o Regimento Interno não é um regulamento obrigatório para a existência ou para o funcionamento do condomínio, porém, seu intuito é facilitar a concretização dos interesses da coletividade, já que pode ser alterado com quórum diferente daquele estabelecido em lei para alteração da Convenção, uma vez que esta é a responsável por estabelecer o quórum de alteração do Regimento Interno, em conformidade com o Enunciado 248 do Conselho de Justiça Federal e com o inciso V, do art. 1.334 do Código Civil.

O autor Silvio de Salvo Venosa afirma que o Regimento Interno deve tratar de todas as situações circunstanciais e mutáveis do condomínio edilício, comparando o regulamento às normas administrativas que auxiliam o cumprimento e funcionamento da lei, como entende Venosa (2023, p. 721):

O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. 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.

Venosa (2023) defende também que o Regimento Interno objetive atender aos interesses específicos e particulares de cada condomínio, visto que as edificações se diferem quanto aos espaços de lazer, corpo de empregados, horários e demais características.

Os contrastes nas realidades condominiais se dão por diversas questões, desde sociais, como finalidade do condomínio e classe social dos moradores, até físicas, como localização geográfica, e especificidades da própria edificação, como quantidade de elevadores.

Carlos Roberto Gonçalves (2018, p. 197) afirma que o Regimento Interno é ato *interna corporis*, ou seja, que trata de situações que devem ser resolvidas internamente por cada poder, regulando, no caso dos condomínios edilícios, seu uso e funcionamento.

Desse aspecto voltado ao administrativo que deriva a maior mutabilidade do Regimento Interno, pois não existe sentido em buscar regular normas cotidianas sem que haja condições que colaborem para que tais normas se adequem à mutabilidade inerente aos elementos que compõem o cotidiano, a rigidez de tais disposições mais imporiam obstáculos ao bom funcionamento do que amenizaria eventuais conflitos.

2.3 Identificações acerca da gestão condominial edilícia

Conforme o Código Civil dispõe em sua Seção II do Capítulo VII, a administração do condomínio será exercida por três ramificações principais, Assembleia Geral, Conselho Fiscal e síndico. Este último, segundo Silvio de Salvo Venosa (Venosa, 2023), é a figura mais importante da tríade, tanto por ser o representante jurídico do condomínio, ativa ou passivamente, quanto por exercer as funções executivas de administrador.

2.3.1 Assembleia Geral

A Assembleia Geral dos condôminos, para Silvio de Salvo Venosa (2023), seria a representação do poder legislativo da coletividade condominial, sendo, portanto, órgão deliberativo para o qual todos os condôminos devem ser convocados, sob pena de nulidade, conforme o art. 1.354 do Código Civil (Brasil, 2002).

Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves mencionam também o caráter executivo da Assembleia Condominial, uma vez que esta é meio hábil para decidir acerca de assuntos administrativos relativos à função social do condomínio. (Farias; Rosenvald, 2020, p. 644).

A representação do condômino nas assembleias condominiais é de suma relevância para que possa opinar e votar nas deliberações que afetam a rotina no condomínio, por meio de assembleias é que se dão as aprovações de cotas extras, os aumentos na cota condominial e as alterações na Convenção Condominial e Regimento Interno. Para o microuniverso do condomínio, adquire importância similar às eleições de governantes.

A possibilidade de participação por procuração também permite que os locadores de unidades tenham voto, já que, muitas vezes, os moradores participam mais da vida em condomínio do que proprietários que locam o imóvel. Assim, é justo que haja a possibilidade de o proprietário permitir que o morador represente seu voto. Para Chaves e Rosenvald, proibir tais situações seriam uma ofensa à razoabilidade (Farias; Rosenvald, 2020, p. 646):

É evidente o interesse dos titulares de direitos obrigacionais acerca das deliberações que atingem a posse e a administração da coisa comum. Aliás, ofenderia o razoável que fossem eles atingidos pelas normas de uso normal da propriedade, mas ignorados no tocante à organização e conservação do condomínio.

Diferentemente do voto em eleições para representantes do governo, que é um direito personalíssimo, o condômino pode outorgar procuração a outrem, para que este represente seu voto. Venosa menciona que as convenções condominiais vêm restringindo o número de procurações que um condômino pode deter, visando a manter a democracia na vida em condomínio (Venosa, 2023, p. 750):

Essa restrição já consta de muitas convenções e regulamentos condominiais existentes, restringindo ainda mais a limitação a um único mandato por comparecente à assembleia. O dispositivo visa justamente evitar que uma única vontade ou poucas vontades preponderem soberanas nas deliberações condominiais.

A restrição ao número de procurações também pode ser vista como uma forma de incentivar a participação de um maior número de condôminos nas assembleias, otimizando a obtenção da harmonia ao ouvir o maior número de opiniões sobre as matérias importantes à realidade condominial.

As tentativas de aumentar a participação dos moradores são constantes e diversas, com o avanço da tecnologia e a ampliação do acesso a inúmeros canais virtuais, muitos condomínios têm dado preferência à realização de assembleias virtuais, por exemplo, para que não haja empecilho geográfico ou de logística à participação dos moradores, também os textos de convocação, devido às facilidades dos meios digitais, são veiculados tanto presencialmente quanto virtualmente.

A utilização de meios digitais para a realização de assembleias condominiais deu-se, principalmente, em virtude das restrições de aglomerações sociais provenientes da pandemia do Coronavírus, até então as dificuldades estavam presentes, porém ignoradas.

Por óbvio, as assembleias por meio digital não são bem aceitas por todos, até porque o acesso digital ainda representa uma barreira para uma parcela significativa da sociedade. Além dessa questão, outras situações se apresentam como problemáticas às assembleias condominiais no ambiente virtual, como a capacidade tecnológica da administração do condomínio e questões de acesso às plataformas digitais.

Essa inovação social e jurídica gerou a necessidade de o legislador debruçar-se sobre o tema e buscar formas de regular a realização de assembleias condominiais virtuais. Dessa forma, foi outorgada a Lei nº 14.309, de 8 de março de 2022, que altera o Código Civil e a Lei nº 13.019/2014, para permitir a realização de reuniões e deliberações virtuais pelos condomínios edilícios, possibilitando, ainda, a vedação da assembleia condominial digital pela Convenção Condominial.

A quantidade de assembleias a serem realizadas anualmente não são definidas por lei, tanto o Código Civil quanto a Lei nº 4.591/64 limitam-se a regular somente a necessidade de uma assembleia ordinária anual, que deve tratar sobre o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e, em caráter eventual, eleger o substituto do síndico e alterar o regimento interno, como se observa a seguir:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia 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 assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

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

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Além dessa assembleia ordinária, tem-se também a possibilidade de realizar assembleia extraordinária para tratar de pautas importantes e urgentes, que não podem aguardar a assembleia ordinária, podendo ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, conforme art. 1.355 do Código Civil.

Os votos das assembleias são conforme as frações ideais dos proprietários, seguindo as porcentagens estabelecidas nas matrículas dos imóveis e não igualmente distribuídos pela quantidade de proprietários ou pela quantidade de unidades autônomas. Para Venosa (2023), isso faz com que o voto seja proporcional ao conteúdo e extensão do direito condominial. Logo, se um mesmo proprietário tiver duas unidades, não terá necessariamente o dobro de votos que os demais condôminos, visto que as unidades condominiais podem possuir áreas diferentes.

Por meio da maioria de votos são formadas as decisões da assembleia condominial, que obrigam o síndico, o conselho fiscal e os condôminos em geral. Nesse sentido, Rosenvald e Chaves (2020) abrem uma ressalva quanto à soberania das decisões da assembleia condominial, destacando que encontra limites de competência, uma vez que estaria impossibilitada de alterar disposições de convenção, tais como transformação de vagas de garagem e isenção de condôminos, questões reguladas pelo art. 1.332 do Código Civil.

Silvio de Salvo Venosa (2023) destaca o fato de a lei não estipular a forma de convocação da assembleia, porém ressalta que a forma deve ser idônea e que permita comprovar que os condôminos foram devidamente cientificados, o que, para autor, torna indispensável a forma escrita de convocação.

2.3.2 Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal também constitui órgão da administração do condomínio, sendo, contudo, facultativo, diferente da Assembleia Geral e do síndico. Sua existência é regulada no art. 1.356 do Código Civil: “Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. (sic!). Nesse sentido, Venosa (2023) entende que a função do Conselho Fiscal é assessorar o síndico como órgão auxiliar, exercendo função contábil fiscalizadora, por disposição da convenção.

A existência do Conselho Fiscal é facultada à vontade dos condôminos, porém é importante que exista órgão destinado a avaliar a prestação de contas apresentada pelo síndico, principalmente devido ao condomínio não possuir fins lucrativos, sendo as cotas condominiais sua única receita. Como a obtenção de receita é limitada, sua aplicabilidade e destino devem ser ainda mais pormenorizados, o que dá mais eficácia para blindar o condomínio de desvio de receitas ou administração imprudente que afete os interesses da coletividade.

Chaves e Rosenthal (2020) destacam que o conselho fiscal é um órgão de grande relevância para o prédio, pois pode inibir gestão temerária e eventual malversação das quantias comuns.

Uma ressalva importante feita por Chaves e Rosenthal (2020), ainda que estes não creditem a Assembleia Geral como de todo soberana, é que, em relação à análise de contas feitas pelo Conselho Fiscal, a assembleia permanece como soberana, tendo em vista o que dispõe o art. 1.350 do Código Civil.

2.3.3 Síndico

Carlos Roberto Gonçalves (2018) defende que os interesses comuns dos condôminos reclamam um administrador. Diante disso, surge a figura do síndico condominial, que, dentre outras atribuições, representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele. Para o autor, cabe ao síndico representar a coletividade condominial, defendendo os interesses comuns, nos limites estabelecidos pela Convenção Condominial, assim como a representação do condomínio em juízo, tanto para cumprir determinações judiciais como para ir à juízo buscar a execução dos direitos do condomínio. (Gonçalves, 2018, p. 208)

Cristiano Chaves e Nelson Rosenthal (2020) defendem que o síndico não representa os interesses pessoais de condômino específico, mas do condomínio como um todo, não podendo agir enquanto condomínio em nome dos proprietários, porém poderá ajuizar em face dos proprietários em demandas, em casos como inadimplemento de despesas condominiais e ações que contrariem a Convenção Condominial.

Em sua doutrina, Silvio de Salvo Venosa aponta o síndico condominial como o papel mais importante do condomínio, principalmente pelas suas funções de administrador (Venosa, 2023, p. 757):

O síndico, com frequência mal compreendido na vida condominial, desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, mas também porque exerce as funções executivas de administrador. Entre suas principais funções, além da representação do condomínio, está a administração, devendo prestar contas à assembleia. Cabe-lhe impor multas na forma da convenção e do regulamento, além de cumprir e fazer cumprir tais atos normativos e zelar pelo patrimônio condominial.

De certo, o síndico se destaca dentre as funções administrativas do condomínio, pois cabe a ele não somente o papel de administração de fato, mas também o de gerenciar as necessidades do condomínio como um todo, listando as prioridades dos condôminos de forma conciliadora e equilibrada. Por vezes, cabe a ele até mesmo convencer os proprietários sobre qual seria a melhor forma de conduzir as receitas e interesses do condomínio, necessitando ser não somente gestor, mas também político.

A escolha do síndico é regulada pelo art. 1.347 do Código Civil (Brasil, 2002), que dispõe que o síndico será escolhido por assembleia e poderá não ser condômino, seu mandato será de dois anos, podendo ser renovado.

Para Venosa, a perpetuidade do cargo de síndico não é conveniente para o condomínio (Venosa, 2023). Semelhante posição é defendida por Flávio Tartuce, que julga a alternância de síndicos mais consentânea com a democracia que se espera da realidade condominial. (Tartuce, 2017)

Partindo da percepção de Venosa do condomínio como um microuniverso, inexistente razão que justifique as sucessivas reeleições de um mesmo síndico. Se a reeleição ilimitada dos mesmos governantes ofende à manutenção da democracia, a reeleição ilimitada de um mesmo síndico representa igual ofensa à democracia do universo condominial, devendo, portanto, ser inibida por meios legais e administrativos.

Importante destacar que a eleição de um síndico nem sempre se dá por maioria dos condôminos, mas sim por maioria dos condôminos presentes na assembleia de eleição, o que pode afetar a verdadeira representação de vontade dos condôminos, fato que corrobora a limitação de mandatos como meio de manutenção de democracia. Isso se dá nos casos em que o quórum exigido na Convenção Condominial para eleição do síndico não for o quórum qualificado de dois terços dos condôminos.

Não obstante ao fato de a lei não regular a quantidade de mandatos que uma mesma pessoa pode exercer de forma sequencial, a convenção pode dispor sobre o tema, estabelecendo limite para reeleição de um síndico.

As incumbências do papel de síndico são trazidas no art. 1.348 do Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

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

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Dentre das incumbências, merece destaque a administração das receitas condominiais, que enseja na necessidade da prestação anual de contas. Para Chaves e Rosenvald, tal determinação seria forma de o síndico manter a confiança depositada pelo condomínio (Faria; Rosenvald, 2020, p. 643):

Aliás, não se trata apenas de um dever de prestar contas, mas de um direito subjetivo do administrador. Por isso, temos duas pretensões distintas: a de exigir e a de prestar contas, na qual o síndico será o autor e poderá compelir os condôminos a vir tomá-las. Cuidam-se de ações cominatórias, de natureza dúplice, na qual qualquer das partes poderá figurar nos polos ativo e passivo da demanda.

A ausência de prestação de contas é uma das hipóteses que o art. 1.349 do Código Civil elenca como possibilidade de destituição, sendo as outras duas a prática de irregularidades e administração não conveniente ao condomínio, estabelecendo também quórum de maioria absoluta para a decisão.

Sobre o tema, Carlos Roberto Gonçalves defende que a “prática de irregularidades” e a “administração não conveniente” são conceitos vagos, já que pequenos deslizes podem não revelar má-fé ou não causar danos ao condomínio, não justificando medida severa como

destituição, o mesmo não ocorreria com a ausência de prestação de contas (Gonçalves, 2018, p. 209):

Já a ausência de prestação de contas constitui conceito preciso e grave violação a um dos principais deveres do síndico. Para a sua caracterização não se exige a má-fé, nem a existência de prejuízo concreto para o condomínio. Desse modo, a simples omissão já representa um prejuízo potencial, gerando insegurança na vida condominial, servindo de fundamento para a aludida destituição, salvo se comprovado motivo justo para a falta, como razões de saúde ou outro impedimento relevante.

O autor menciona, ainda, que além da destituição, o síndico poderá responder civil e penalmente pelos danos causados ao condomínio, cabendo a assembleia deliberação acerca do tema. Já, Silvio de Salvo Venosa (2023) ressalta a ausência de relação de emprego, sendo uma relação de representação, não havendo, portanto, obrigatoriedade de remuneração, salvo regularmente prevista, caso em que cabe à Assembleia determinar valores e forma de remuneração. Acertadamente, o autor aponta que a remuneração configura forma de exigir maior dedicação do síndico ao condomínio.

Chaves e Rosenvald (2020) também salientam a ausência de relação de emprego, mencionando a possibilidade de remuneração, bem como isenção ou redução do pagamento da cota condominial, em caso de síndico que é condômino.

O Código Civil e Lei nº 4.591/64 permitem que o síndico seja pessoa que não esteja vinculada ao condomínio, assim como que o síndico seja pessoa física ou jurídica. Em tais situações, a relação seria dada de forma contratual, mantendo-se a inexistência de relação de emprego, mas tornando obrigatória a remuneração, tendo em vista a prestação de serviço de terceiro alheio ao condomínio para este.

Para Venosa (2023), a administração por pessoa alheia ao condomínio não seria conveniente, visto que não seria alguém que vivencia o cotidiano da edificação e não teria como saber a fundo a necessidade dos moradores.

Em contrapartida, Chaves e Rosenvald (2020) mencionam a vantagem da ausência de conflito de interesses com o condomínio e seus moradores, pois o administrador estaria isento de motivações pessoais.

Ambas as posições se mostram acertadas com a realidade condominial, contudo cabe a cada edificação individualmente sopesar prós e contras e decidir se para a realidade em específico daquele condomínio qual administração seria mais eficaz, uma realizada por quem

vivencia os problemas e divide dos interesses dos demais condôminos ou por alguém teoricamente neutro, que tomaria decisões e elencaria prioridades de acordo com uma visão que se espera ser mais capacitada.

O § 2º do art. 1348 traz a possibilidade do síndico delegar funções a outrem, de forma parcial ou total, mediante aprovação da assembleia. Vê-se muito na prática a delegação de funções para empresas administradoras de condomínio, principalmente quando o síndico acumula sua função com emprego formal ou ocupação diversa.

Silvio de Salvo Venosa (2023) classifica a matéria como excessivamente lacunosa na lei, mas entende que, ainda diante dessa transferência de poderes, a responsabilidade pela administração permanece sempre com o síndico, que responde pelas decisões do preposto escolhido, seja por culpa ou dolo.

Comprovando a lacuna na lei, a doutrina de Chaves e Rosenvald (2020) entende que o síndico é delegatário da soberania da assembleia, agindo em nome dela, sendo por ela eleito e por ela eventualmente destituído, o que, para os autores, demonstra a limitação do poder de representação do síndico, que é mandatário dos interesses condominiais gerais.

Diante dessa posição, a responsabilidade pela conduta de terceiro delegado não poderia ser imputada especificamente ao síndico, visto que este teria apenas cumprido determinação de assembleia que o autorizou a delegar função, não tendo agido somente de própria vontade, mas também do dever de cumprir as determinações da Assembleia Geral, estabelecido no inciso IV do art. 1348.

3 NOTAS INTRODUTÓRIAS SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A palavra responsabilidade, segundo o Dicionário Etimológico Resumido de Antenor Nascentes, deriva de responsável, provindo do latim “respondere”, que significa “responder, prometer em troca” (Nascentes, 1972, p. 650). O vocábulo denota qualidade do que é responsável ou, ainda, traduz a própria obrigação de responder, seja por atos próprios ou alheios, ou por coisa confiada. Logo, se uma pessoa é considerada responsável por algo ou alguém, terá que responder caso ocorra dano àquilo que lhe foi confiado.

A palavra traz consigo várias acepções, baseadas desde o livre-arbítrio à noção de responsabilidade como parte integrante da realidade social. Prendendo-se a essa última interpretação, a integração entre responsabilidade e realidade social é derivada da constatação de que toda atividade realizada em determinado contexto social que cause dano a outrem é intrinsecamente vinculada à responsabilidade que o agente que provocou tal prejuízo possui em reparar o dano causado.

A doutrina de Carlos Roberto Gonçalves (Gonçalves, 2018, p. 15). leciona que a responsabilização se destina a restaurar o equilíbrio moral e patrimonial que foi afetado pelo autor do dano. Sendo o interesse em restabelecer a harmonia e o equilíbrio violados pelo dano a fonte geradora da responsabilidade civil. Assim, a responsabilidade traz consigo a necessidade de restaurar o equilíbrio perdido ou de reparar o prejuízo causado pela conduta danosa, servindo como contraprestação devida em virtude do dano ocasionado.

Sobre isso, para Gonçalves (Gonçalves, 2018, p. 15)., o responsável é posto na situação de quem, por ter violado determinada norma ou direito de outrem, vê-se exposto às consequências não desejadas decorrentes de sua conduta danosa, podendo ser compelido a restaurar o *statu quo ante*.

A ideia da responsabilidade como restauradora do equilíbrio é notada, principalmente, devido à menção da necessidade do retorno ao *statu quo ante*, sendo perceptível que o objetivo principal da responsabilidade é devolver à vítima do dano, no que for possível, o estado anterior daquilo que foi avariado. Sob uma perspectiva jurídica, a responsabilidade faz-se presente em todos os ramos do direito, já que se vincula aos mais diversos aspectos da

vida em sociedade, principalmente no ramo do Direito Civil, que visa a reger as relações entre particulares.

3.1 A Responsabilidade Civil no Direito brasileiro: traços históricos

A Responsabilidade Civil, ainda que não fosse assim nomeada, surge pela primeira vez no Direito Brasileiro no Código Criminal de 1830, uma vez que este previa, quando possível fosse, a indenização, assim como juros reparatórios, porém tal reparação era vinculada à condenação criminal (Brasil, 1830).

Após a adoção do princípio da independência entre as esferas civil e criminal, adveio o Código Civil de 1916, que se filiou à teoria subjetiva, em que deve haver prova de culpa ou dolo para que o autor do dano tenha o dever de reparação. Somente com o desenvolvimento industrial do país e com o surgimento da necessidade de regular os diversos tipos de danos existentes na sociedade moderna é que houve espaço para novas teorias, surgindo a teoria da responsabilidade objetiva.

Para Carlos Roberto Gonçalves (Gonçalves, 2018, p. 23)., a teoria da responsabilidade objetiva apresenta-se sob duas faces: a teoria do risco e a teoria do dano objetivo. Entretanto, para o autor, o Direito Brasileiro mantém-se vinculado à ideia de que a responsabilidade necessita da culpa, porém tal ideia demonstra-se insuficiente para atender ao progresso social, sendo necessário a fixação legal de casos especiais, em que o dever de reparação independe da culpa, como nos arts. 936² e 937³, que dispõem acerca da responsabilidade do dono do animal.

A manutenção da culpa como base da responsabilidade pelo Código Civil Brasileiro de 2002 é clara diante do art. 186, que define ato ilícito da seguinte forma: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

A teoria do exercício de atividade perigosa também foi recepcionada pelo Código Civil Brasileiro de 2002, que dispõe no parágrafo único do art. 927 que “haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a

² Art. 936. O dono, ou detentor, do animal ressarcirá o dano por este causado, se não provar culpa da vítima ou força maior.

³ Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.

3.2 Obrigação e Responsabilidade: distinções importantes

Sergio Cavalieri Filho (2021) entende que a obrigação é um dever jurídico originário, enquanto a responsabilidade é um dever jurídico sucessivo, ou seja, a responsabilidade é a consequência da violação da obrigação. Logo, uma pessoa que se compromete a cumprir uma obrigação assume um dever jurídico primário, em caso de descumprimento, gera-se um dever jurídico secundário, que é a responsabilidade. Nesse sentido:

Obrigação é sempre um dever jurídico originário; responsabilidade é um dever jurídico sucessivo, conseqüente a violação do primeiro. Se alguém se compromete a prestar serviços profissionais a outrem, assume uma obrigação, um dever jurídico originário. Se não cumprir a obrigação (deixar de prestar os serviços), violará o dever jurídico originário, surgindo daí a responsabilidade, o dever de compor o prejuízo causado pelo não cumprimento da obrigação. Em síntese, em toda obrigação há um dever jurídico originário, enquanto que na responsabilidade há um dever jurídico sucessivo. (Cavalieri, 2021, p. 15)

A obrigação originária surge de diversas formas e tem como característica a manifestação de vontade das partes em assumi-la, sendo adquirida espontaneamente ou por determinação legal. A responsabilidade é advinda da ocorrência do inadimplemento da obrigação originária. Para Carlos Roberto Gonçalves, a responsabilidade é a consequência jurídica patrimonial do descumprimento da relação obrigacional. (Gonçalves, 2018, p. 16).

Portanto, considera-se que o inadimplemento de uma obrigação dá origem a uma nova obrigação, a de restaurar o dano causado pela ruptura da obrigação primária. Assim, a obrigação de reparar o dano, advinda da responsabilidade, sobrevém a obrigação primária.

Consoante a doutrina de Sérgio Cavalieri Filho, assim como não há sombra sem corpo físico, também não há responsabilidade sem a correspondente obrigação. Logo, sempre que quisermos saber quem é o responsável teremos que identificar aquele a quem a lei imputou a obrigação, porque ninguém poderá ser responsabilizado por nada sem ter violado dever jurídico preexistente. (Cavalieri, 2021, p. 15).

Cabe destacar, ainda, que a imputação legal não é apenas a determinação acerca de quem detém a culpa objetiva, mas também a existência de culpa subjetiva, ou seja, o dever de reparar recai sobre o agente da conduta, ainda que a lei não determine expressamente quais condutas seriam geradoras de responsabilidade, bastando que a conduta gere dano para que

ocorra a existência de responsabilidade, consoante entendimento do art. 389⁴ do Código Civil Brasileiro. (Brasil, 2002)

3.3 Delimitação Conceitual da Responsabilidade Civil

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, a responsabilidade civil consiste na efetivação da reparabilidade abstrata do dano em relação ao sujeito passivo da relação jurídica que se forma. Assim, a responsabilidade civil seria um binômio composto por reparação e sujeito passivo. (PEREIRA, 2018, p. 28).

A responsabilidade civil consiste na efetivação da reparabilidade abstrata do dano em relação a um sujeito passivo da relação jurídica que se forma. Reparação e sujeito passivo compõem o binômio da responsabilidade civil, que então se enuncia como o princípio que subordina a reparação à sua incidência na pessoa do causador do dano.

Nesses termos, os elementos fundamentais para a existência de responsabilidade civil seria a necessidade de reparar dano causado e o sujeito que sofreu o dano, sem um dos dois não haveria obrigação, ao passo que sem o sujeito passivo não haveria a quem prestar indenização e sem a necessidade de reparação não haveria a própria obrigação.

Já para Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (Gagliano; Pamplona Filho, 2022, p. 1287)., a noção jurídica de responsabilidade pressupõe a atividade danosa de alguém que, atuando a priori ilicitamente, viola uma norma jurídica preexistente, subordinando-se às consequências do seu ato.

Assim, a responsabilidade civil deriva da agressão a um interesse eminentemente particular, sujeitando o infrator ao pagamento de uma compensação pecuniária à vítima, caso não possa repor *in natura* o estado anterior de coisas.

Diante de ambos os conceitos, entende-se que a existência de dano ou prejuízo a ser reparado, assim como o efetivo retorno, ou a tentativa deste, ao *statu quo ante* são imprescindíveis ao conceito de responsabilidade civil.

⁴ Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

3.4 Funções da Responsabilidade Civil sob a ótica da doutrina

Segundo Sérgio Cavalieri Filho (2021), o anseio de obrigar o causador do dano a repará-lo inspira-se no sentimento de justiça. Para o autor, o dano causado pelo ato ilícito rompe o equilíbrio jurídico-econômico anteriormente existente entre o agente e a vítima, provocando uma necessidade fundamental de se restabelecer tal equilíbrio, o que se procura fazer por meio da tentativa de recolocar o prejudicado no *statu quo ante*.

Nessa perspectiva, a responsabilidade civil possui função compensatória, ou ainda reparatória, uma vez que serviria não somente para compensar o dano sofrido pela vítima, mas também para repará-lo de forma que busque não se notar que algum dia houve dano provocado ao patrimônio ou ao direito. Tal função consiste em transmitir os prejuízos que a conduta danosa causou à vítima para o autor. (Cavalieri, 2021, p. 26).

Para Cristiano Chaves, Nelson Rosenvald e Braga Netto, a realocação de tais custos acarretaria uma função sancionatória da responsabilidade civil. A existência desse aspecto sancionatório pode ser vista quando se avalia a indenização como uma penalidade imposta ao autor do dano, já que este sofrerá economicamente devida ao seu ato. (Farias; Rosenvald, Neto, 2022, pp. 640-641)

Por óbvio que o aspecto sancionatório não pode ser encarado como absoluto, pois a indenização é limitada pela possibilidade econômica do agente ativo, o que faz com que a indenização nem sempre sirva como pena propriamente dita, havendo também a necessidade de limitar a sanção aplicada de forma que vede o enriquecimento ilícito, por este ser combatido pelo ordenamento jurídico brasileiro. Assim, a perspectiva sancionatória da responsabilidade civil não é de forma alguma absoluta.

Os autores mencionam sobre uma função preventiva da responsabilidade civil, por entender que a aplicação da obrigação de ressarcimento do dano serviria para desmotivar a prática de condutas possivelmente danosas. (Farias; Rosenvald, Neto, 2022, p. 641)

No Direito Brasileiro, adota-se a visão mais clássica, que é da dupla função da responsabilidade civil, sancionatória e compensatória, ainda que exista autores que adotem a tripla função. A exemplo de tais autores, têm-se Nelson Rosenvald (Farias; Rosenvald; Neto, 2022, p. 639), que adota a teoria da tripla função, sendo estas reparatória, punitiva, por entender o dever de indenizar como pena civil, e precaucional.

A tripla divisão de funções se mostra mais acertada com a realidade da aplicação da responsabilidade civil no judiciário brasileiro, a função compensatória é nítida por se buscar a reparação integral dos danos causados, transacionando o prejuízo da vítima para o autor. Em relação à função punitiva ou sancionatória, a indenização de fato serve como pena civil e pune aquele que viola obrigação, sendo inseparável o desencorajamento que a aplicação de multa causa aos demais membros da sociedade, servindo de precaução para a ocorrência de novos danos.

3.5 A repercussão da responsabilidade civil na teoria geral do direito

Como explanado anteriormente, a responsabilidade civil origina-se no descumprimento de um dever jurídico, ou seja, da prática de um ato jurídico lícito ou ilícito.

O ato jurídico é uma espécie de fato jurídico, este sendo todo episódio relevante sob a perspectiva do ordenamento jurídico. Carlos Roberto Gonçalves (Gonçalves, 2018, pp. 25 e 26). divide os fatos jurídicos em naturais, aqueles que decorrem da natureza, e humanos, que decorrem da atividade humana. Os primeiros se dividem em ordinários, corriqueiros da vida humana, como nascimento e morte, e extraordinários, como fenômenos naturais e casos fortuitos. Já os segundos dividem-se em lícitos e ilícitos. Fatos humanos lícitos são aqueles que possuem conformidade com o ordenamento jurídico e produzem efeitos jurídicos desejados por quem age. Já os ilícitos são praticados em confronto com o que dispõe o ordenamento jurídico produzindo efeitos jurídicos involuntários e criando deveres ao invés de direitos.

Os atos lícitos podem ser divididos em: ato meramente lícito, negócio jurídico e ato-fato jurídico. Tanto no ato meramente lícito quanto no negócio deve haver manifestação de vontade pelo agente. Já o ato-fato jurídico é uma ação humana que a lei encara como fato, desconsiderando a vontade ou intenção do agente, exigindo-se apenas o ato material.

Em contrapartida, o ato ilícito é aquele que viola o direito ou causa prejuízos a outrem, estando definido no art. 186⁵ do Código Civil. Também comete ato ilícito aquele que abusa de seu direito, consoante o art. 187⁶ do Código Civil.

⁵ Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

⁶ Art. 187. 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.

Dessa forma, a prática de ato ilícito é diretamente vinculada à obrigação de indenizar ou ressarcir prejuízo causado, sendo tal dano derivado de conduta comissiva ou omissiva, culposa ou dolosa. Observa-se, portanto, que para a existência do dever de indenizar é obrigatória a existência de dano, uma vez que se não houver dano não há o que se ser ressarcido, já que inexistente prejuízo ou lesão.

Ressalte-se que a ilicitude da conduta, ainda que enseje na obrigação de reparação de danos, é dispensável no que se relaciona ao dever de indenizar. Assim, em certos casos, haverá o dever de indenizar mesmo diante de ato lícito.

3.6 Espécies de Responsabilidade Civil

Tratando-se de um instituto que possui como elemento central a conduta voluntária causadora do dano, a responsabilidade civil pode ser dividida em espécies, podendo ser classificada tanto pela origem do dever de indenizar quanto pelo elemento subjetivo da conduta. Assim, faz-se necessário comparar tanto as responsabilidades civis contratual e extracontratual, assim como as responsabilidades civis objetiva e subjetiva.

3.6.1 Responsabilidade Civil Contratual e Extracontratual

De início, importa destacar que a responsabilidade civil pode ser derivada tanto de um prejuízo causado por descumprimento contratual, o que enseja na responsabilidade civil regulada pelos arts. 389 e s. e 395 e s. do Código Civil, ou pode ser aquiliana ou extracontratual, que deriva de fato não regulado contratualmente, aplicando-se, nesse caso, os arts. 186 a 188 e 927 a 954 do Código Civil. Logo, na responsabilidade contratual, há uma infração ao acordado que torna o agente inadimplente, enquanto na responsabilidade extracontratual, há uma infração a um dever legalmente previsto.

Sérgio Cavalieri Filho define que a origem do dever jurídico é que determina a classificação da responsabilidade consoante tal divisão, caso a fonte seja uma relação jurídica obrigacional anterior, ou seja, um dever oriundo de contrato, tem-se a responsabilidade contratual, caso a fonte seja uma obrigação imposta por preceito geral de Direito, ou pela própria lei, a responsabilidade em questão será extracontratual. Assim, para o autor, a doutrina divide a responsabilidade civil em contratual e extracontratual de acordo com a qualidade da violação (Cavalieri, 2021, pp. 30-31).

Cabe ressaltar que, em ambas as responsabilidades, o dever jurídico infringido é preexistente, o que muda é a fonte de tal dever, se de avença anteriormente firmada ou por lei ou dever jurídico previamente existente. Afinal, não teria como violar dever jurídico do qual não se comprometeu ou que sequer existia no ordenamento jurídico.

Seguindo posicionamento semelhante, Carlos Roberto Gonçalves (2018) destaca que, na responsabilidade contratual, existe uma convenção prévia entre as partes que não é cumprida, enquanto na responsabilidade extracontratual nenhum vínculo jurídico existe entre a vítima e o causador do dano no momento em que o ato ilícito é praticado ou em momento anterior ao ato.

Assim, a responsabilidade contratual regula o inadimplemento ou mora de qualquer obrigação, proveniente de negócio ou lei, enquanto a responsabilidade extracontratual trata de violação de deveres, tais como direitos reais e direitos da personalidade, por exemplo.

Gonçalves alerta, ainda, para a existência de adeptos da tese unitária ou monista, que entendem pouco importar os aspectos sob os quais se apresente a responsabilidade civil no cenário jurídico, pois os seus efeitos são uniformes, concluindo que, em ambos os casos, o que se requer para a configuração da responsabilidade são três condições: o dano, o ato ilícito e o nexo de causa e efeito entre os primeiros elementos. (Gonçalves, 2018, p. 36 e 37)

Na doutrina brasileira, predomina a posição dualista, o que para o estudo do Direito como ciência mostra-se mais benéfico, uma vez que, a despeito dos efeitos e consequências práticas serem os mesmos em ambas as responsabilidades, estas possuem aspectos privativos que importam serem mencionados e estudados, como no caso de especificidades contratuais que afetam apenas a responsabilidade contratual e poderiam vir a serem desconsiderados diante da predominância da teoria monista.

Dentre as especificidades de cada espécie, Gonçalves (Gonçalves, 2018, p. 37 e 38) destaca o ônus da prova, as fontes de cada responsabilidade e a capacidade do agente causador do dano.

A relevância do ônus da prova é referida devido ao fato de só haver responsabilidade contratual em caso de demonstração pelo credor de descumprimento da obrigação, cabendo ao devedor reparar o dano ou provar que incide sobre sua conduta uma das excludentes legais, que são: culpa exclusiva da vítima, caso fortuito ou força maior (Gonçalves, 2018, p. 37 e 38). Em caso de responsabilidade extracontratual, o ônus da prova é, por via de

regra, competência do autor da ação, que deve provar a culpa do agente sobre o dano que lhe foi causado.

Logo, é nítido que há mais facilidade em provar o direito a ser indenizado quando a responsabilidade é contratual, pois deriva de descumprimento de avença legal, não sendo necessário provar a culpa e a existência do dano. Em relação às fontes, a responsabilidade contratual origina-se no pacto firmado pelas partes contratuais, já a extracontratual é fruto da inobservância do dever genérico de não causar dano a ninguém, estipulado no art. 186 do Código Civil.

O terceiro critério de diferenciação das espécies é a capacidade do agente que causa o dano, já que na responsabilidade contratual há restrições legais sobre quem pode assumir a avença e como deve ser feita a representação de agentes incapazes em contratos, enquanto a responsabilidade extracontratual necessita de previsão legal ou analogia jurídica para que seja regulado a responsabilidade sobre ato danoso de terceiro.

3.6.2 Responsabilidade subjetiva e objetiva

Para Sergio Cavalieri Filho, a ideia de culpa está intrínseca à responsabilidade, já que, por regra, para que possa haver censura ou juízo de reprovação, o agente deve ter faltado com o dever de cautela em sua conduta. (Cavalieri, 2021, p. 7)

Assim, a culpa, dentro da teoria clássica, seria o fundamento principal para a existência da responsabilidade, pois, em sua ausência, sequer existir o dever de reparar. Contudo, não é sempre que a culpa será o elemento da responsabilidade em que se funda o dever de reparação do dano. Fazendo-se necessário que haja mais de uma espécie de responsabilidade quando a obrigação de reparar for derivada do elemento subjetivo da conduta.

Para Carlos Roberto Gonçalves, a responsabilidade é subjetiva quando se esteia na ideia de culpa. A prova da culpa do agente seria um pressuposto necessário do dano indenizável. Nessa concepção, a responsabilidade do causador do dano somente se configura se agiu com dolo ou culpa. (Gonçalves, 2018, p. 39)

Seguindo uma linha contrária, a lei determina, em alguns casos, que deve haver reparação de danos independentemente da existência de culpa, em tais casos, a responsabilidade em questão seria a objetiva ou legal, porque é superada a noção da existência da culpa e se

fazem necessários apenas o dano existente e o nexu causal. Cabe destacar que a culpa pode ou não estar presente no evento danoso, contudo, é prescindível para que haja dever de indenizar.

Nas palavras de Gonçalves (2018, p. 39), o que será indispensável é a relação de causalidade entre a ação e o dano, uma vez que, mesmo no caso de existir responsabilidade objetiva, não se pode acusar quem não tenha dado causa ao evento.

A classificação corrente e tradicional, pois, denomina objetiva a responsabilidade que independe de culpa. Esta pode ou não existir, mas será sempre irrelevante para a configuração do dever de indenizar. Indispensável será a relação de causalidade entre a ação e o dano, uma vez que, mesmo no caso de responsabilidade objetiva, não se pode acusar quem não tenha dado causa ao evento.

Dentro do contexto da responsabilidade objetiva, é importante mencionar a teoria do risco, pela qual se defende que toda pessoa assume o risco de criar danos a terceiros ao realizar qualquer atividade e deve reparar o prejuízo causado mesmo diante da ausência de culpa.

Para Gustavo Tepedino, Aline Terra e Gisela Guedes, em tais casos, a atribuição de responsabilidade a quem exerce função socialmente útil não decorre da identificação de particular risco na atividade desempenhada, mas da necessidade de assegurar reparação pelos danos que, por força da solidariedade social, não devem ser suportados pela vítima. (Tepedino; Terra; Guedes, 2021, p. 218)

Cabe ressaltar que tal teoria não se baseia somente na execução da atividade de risco, mas também na necessidade de assegurar o ressarcimento de prejuízos causados acidentalmente e que não cabem serem suportados pela vítima, como em casos de pais que devem ser responsabilizados por condutas danosas de seus filhos ou de tutores que respondem por danos causados por seus animais, nem o agente nem o responsável estão abrangidos pela culpa em sentido amplo, porém a vítima não pode arcar com o prejuízo da conduta de terceiro.

Em sua doutrina, Gonçalves menciona que, nos primórdios, mais especificamente no Direito Romano, a responsabilidade era objetiva, baseando-se na ideia de vingança, à medida que o direito evoluiu enquanto ciência, passou-se a considerar a culpa do autor do dano. Na atualidade, a responsabilidade retoma seu vínculo ao objetivismo, porém ainda abandonando a vingança como fundamento e partindo da noção da culpa ser insuficiente como reguladora de todos os casos de responsabilidade (Gonçalves, 2018, p. 39)

A insuficiência comprova-se na evolução das relações na sociedade moderna, tanto pelo advento da revolução industrial, que pôs o trabalhador em situação de desvantagem na

relação trabalhista e alterou as relações consumeristas, quanto pelos demais inventos tecnológicos.

Outro fator é o aumento da população e sua conseqüente evolução, que trouxe situações e conceitos anteriormente não resguardados pelo Direito e pela teoria clássica de responsabilidade.

O Código Civil Brasileiro traz em seus artigos a previsão de diversos casos de responsabilidade objetiva, porém adota como regra a teoria subjetiva, consoante interpretação mais profunda do art. 186, que define tanto o dolo quanto a culpa como fundamentos da reparação de danos.

Na compreensão de Caio Mário Pereira da Silva, a responsabilidade objetiva se submete aos limites da responsabilidade subjetiva, pois, para o autor, a regra geral que deve presidir à responsabilidade civil é fundamentada na ideia de culpa; mas, sendo esta insuficiente para atender às imposições do progresso, cumpre ao legislador fixar especialmente os casos em que deverá ocorrer a obrigação de reparar, independentemente daquela noção:

O que se observa é a convivência de ambas: a teoria da culpa impera como direito comum ou a regra geral básica da responsabilidade civil, e a teoria do risco ocupa os espaços excedentes, nos casos e situações que lhe são reservados, cada vez mais frequentes. (Pereira, 2018, p. 328)

Diante disso, a responsabilidade objetiva, mesmo que tenha levado a um determinado grau de desuso da responsabilidade objetiva, não tem o condão de substituí-la, sendo imprescindível a existência de ambas no Direito Brasileiro para que se possa regular o máximo de situações possíveis, principalmente porque a responsabilidade objetiva reserva-se às possibilidades legais, cabendo à responsabilidade subjetiva regular as demais situações.

Nas palavras de Cavalieri Filho, responsabilidade subjetiva teremos sempre, mesmo não havendo lei prevendo-a, pois, essa responsabilidade faz parte da própria essência do Direito, da sua ética, da sua moral, do sentido natural de justiça. (Cavalieri, 2021, p. 36)

3.7 Elementos da responsabilidade

No art. 186 do Código Civil Brasileiro, é determinado que: "Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito".

Logo, ao analisar o dispositivo, percebe-se que são elementos explícitos da responsabilidade civil a ação ou omissão do agente e o dano causa pela conduta, implicitamente, tem-se como característica o nexos causal entre o prejuízo sofrido pela vítima e a conduta do agente.

3.7.1 Conduta do agente

Inicialmente, cabe ressaltar que se trata '**da conduta**' e não somente da culpa, pois a culpa desvinculada da conduta não teria como promover a obrigação de reparar, já que é a presença de culpa no momento da conduta danosa que enseja no dever de reparação. A concepção de conduta culposa abrange tanto a ação quanto a omissão, conforme trazido no próprio texto do art. 186, visto que ambas são espécies e conduta é gênero (grifou-se).

Segundo Sérgio Cavalieri Filho (Cavalieri, 2021, p.38), conduta é o comportamento humano voluntário que se exterioriza através de uma ação ou omissão, produzindo consequências jurídicas. A ação ou omissão é o aspecto objetivo da conduta, sendo o aspecto subjetivo da conduta a vontade do agente.

É importante manter em vista que a conduta positiva, ação, pode ter como agente qualquer pessoa, não sendo necessária características específicas ou determinação legal para que haja a responsabilidade pela ação danosa.

Contudo, em se tratando de omissão, uma conduta negativa, esta somente é configurada quando há dever por parte do agente em impedir o resultado danoso, dever este advindo de previsão legal ou negócio jurídico. Nas palavras de Cavalieri (Cavalieri, 2021, p.39), só pode ser responsabilizado por omissão quem tiver o dever jurídico de agir.

Em suma, só pode ser responsabilizado por omissão quem tiver o dever jurídico de agir, vale dizer, estiver numa situação jurídica que o obrigue a impedir a ocorrência do resultado. Se assim não fosse, toda e qualquer omissão seria relevante e, conseqüentemente, todos teriam contas a prestar a Justiça.

Logo, é perceptível que a regra é que o agente só responde pelo fato a que deu causa com conduta própria. Do contrário, a lei deve imputar a responsabilidade por fato de terceiro, sendo, geralmente, em virtude de dever de cuidado, tais como no art. 932 do Código Civil, que determina que os pais respondem pelos atos dos filhos menores que estiverem sob o seu poder e em sua companhia.

Para Sergio Cavalieri (Cavalieri, 2021, p.43), nem todo comportamento do agente será apto a gerar o dever de indenizar, mas somente aquele que estiver revestido de certas

características previstas na ordem jurídica. Assim, a vítima de um dano só poderá, por regra, pleitear ressarcimento de alguém se conseguir provar que esse alguém agiu com culpa.

A culpa é o aspecto psicológico da conduta, é a vontade que a agente teve de agir de determinada forma, assumindo os riscos, conscientes ou não, advindos daquele ato, assim, só não seriam manifestação de vontade os atos puramente reflexos ou resultantes de coação irresistível, sendo estes isentos de responsabilidade.

Para que a conduta seja passível de gerar a responsabilidade de reparar, ela deve, ainda, ser imputável, para que gere o juízo de reprovabilidade necessário e fundamento da obrigação de reparar. A imputabilidade depende tanto de caractere biológico quanto do caractere psicológico, visto que os menores de 16 anos e os doentes mentais são considerados civilmente incapazes e, portanto, inimputáveis civilmente.

3.7.2 Nexo de Causalidade

O nexo de causalidade ou nexo causal é a análise sobre se o comportamento do agente deu causa ao dano suportado pela vítima, já que, em regra, ninguém responde por algo que não causou. Por isso, não é suficiente somente a conduta ou o dano, este deve ser diretamente vinculada àquela para que haja a responsabilidade do agente.

Para Sérgio Cavalieri Filho (Cavalieri, 2021, p. 62), a relação causal estabelece o vínculo entre um comportamento e um evento, permitindo concluir se a ação ou omissão do agente foi ou não a causa do dano; determina se o resultado surge como consequência natural da voluntária conduta do agente. O nexo causal é imprescindível para a existência da responsabilidade civil, porque esta existe mesmo diante da ausência de culpa, como na responsabilidade objetiva, porém não existe sem o nexo de causalidade entre conduta e dano.

Segundo Cavalieri (Cavalieri, 2021, p. 64 e 65), duas teorias acerca do nexo causal merecem destaque pela importância fática que alcançaram, contudo ressalta que a jurisprudência não tem adotado nenhuma de forma rigorosa, adotando o entendimento a depender do caso concreto.

A primeira é a teoria da equivalência dos antecedentes, que não faz distinção entre causa e condição. Assim, todas as causas que concorrem para o resultado possuem a mesma relevância, não fazendo juízo acerca de qual causa foi determinante para o resultado. Contudo, a teoria é falha à medida que pode levar a uma cadeia infinita de causas.

A segunda teoria é a teoria da causalidade adequada, que distingue causa e condição, em um plano em que a causa é o antecedente necessário e adequado à produção do resultado, enquanto condição são as várias situações que concorreram para o resultado, em que nem todas serão causas. Assim, as condições serão elencadas por relevância e determinada qual delas é mais adequada à produção do resultado da conduta. O maior obstáculo enfrentado por tal teoria é determinar entre as diversas condições quais delas seriam ou não causas.

Para o autor Sérgio Cavalieri (Cavalieri, 2021, p.66), deve ser feito um juízo de probabilidades das consequências e em atenção ao que era cognoscível pelo agente, como exemplar do tipo do homem médio indagando-se qual dos fatos foi adequado ao evento danoso.

Tal pergunta é urna consequência deste princípio: para se estabelecer a causa de um dano é preciso fazer um juízo de probabilidades. Portanto, se se responde afirmativamente, de acordo com a experiência da vida, se se declara que a ação ou omissão era adequada a produzir o dano, então, este é objetivamente imputável ao agente. O juízo de probabilidades ou previsibilidade das consequências é feito pelo juiz, retrospectivamente, e em atenção ao que era cognoscível pelo agente, como exemplar do tipo do homem médio.

Na lição de Caio Mário (Pereira, 2018), em concordância com tal posicionamento, o autor defende que, dentre os antecedentes do dano, há de se destacar aquele que está em condições de necessariamente ter produzido o resultado.

Em linhas gerais, e sucintas, a teoria pode ser assim resumida: o problema da relação de causalidade é uma questão científica de probabilidade. Dentre os antecedentes do dano, há que destacar aquele que está em condições de necessariamente tê-lo produzido. Praticamente, em toda ação de indenização, o juiz tem de eliminar fatos menos relevantes, que possam figurar entre os antecedentes do dano. São aqueles que seriam indiferentes à sua efetivação. O critério eliminatório consiste em estabelecer que, mesmo na sua ausência, o prejuízo ocorreria. Após este processo de expurgo, resta algum que, “no curso normal das coisas”, provoca um dano dessa natureza. Em consequência, a doutrina que se constrói neste processo técnico se diz da “causalidade adequada”, porque faz salientar na multiplicidade de fatores causais, aquele que normalmente pode ser o centro do nexo de causalidade, eliminando os demais.

Em relação à omissão, ainda que esta importe em um não fazer, ao ser examinado o dever de agir, a violação do dever jurídico está presente, pois o agente deixa de impedir resultado que tinha dever de evitar, assim, mesmo não havendo um nexo causal claro, ela é causa para a ocorrência do resultado. Também cabe mencionar as causas de exclusão do nexo causal, que, segundo a doutrina clássica, são as hipóteses de caso fortuito, força maior, fato exclusivo da vítima ou de terceiros.

O fato exclusivo da vítima é aquele em que o agente que deu causa ao dano é a própria vítima, sendo o terceiro, aparente causador, apenas um instrumento, o que exclui o nexo causal entre o suposto causador e o resultado. Já o fato de terceiro é quando o agente causador

é uma pessoa diferente da vítima, mas também diferente do aparente responsável, sendo o ato de um terceiro a causa do resultado, afastando a responsabilidade do autor aparente, havendo também uma ruptura do nexo de causalidade entre conduta e resultado.

Em hipótese de caso fortuito ou força maior, ressalte-se que tais institutos são previstos no Código Civil Brasileiro, contudo suas definições não são trazidas, limitando o Código Civil a admitir as hipóteses, porém sem de fato delimitar quais situações se trata de caso fortuito ou de força maior. A ausência de definição é um obstáculo enfrentado pela própria doutrina, que até os dias atuais não consagrou entendimento uno sobre as diferenças entre ambos, concordando apenas que, em ambas as hipóteses, não há que se falar em culpa do agente.

No entendimento de Sergio Cavalieri Filho (Cavalieri, 2021, p. 88-89), o Código Civil, no parágrafo único do citado art. 393, praticamente os considera sinônimos, na medida em que caracteriza o caso fortuito ou de força maior como sendo o fato necessário, cujos efeitos não eram possíveis evitar, ou impedir.

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Contudo, o autor destaca uma diferença que considera existente, o caso fortuito trata-se de evento imprevisível e inevitável; caso o evento seja inevitável, porém previsível, estar-se-á diante de um caso de força maior. Logo, a imprevisibilidade é o elemento indispensável para a conceituação do caso fortuito, enquanto a irresistibilidade é da força maior.

3.7.3 Dano resultante

O dano é o fato gerador da obrigação de indenizar, pois esta só ocorre quando a conduta do agente produz prejuízo, ou dano, a outrem e sem ele não há necessidade de indenização, não bastando o risco de dano ou o ato ilícito. Isto ocorre porque a existência do dever de reparação sem a ocorrência de dano importaria no enriquecimento ilícito da vítima, o que é vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Sergio Cavalieri Filho (Cavalieri, 2021, p. 93) define o dano como a subtração ou diminuição de um bem jurídico, qualquer que seja a sua natureza, quer se trate de um bem patrimonial, quer se trate de um bem integrante da própria personalidade da vítima, como a sua honra, a imagem, a liberdade. Assim, o dano é uma lesão a um bem jurídico, seja bem patrimonial ou moral.

O dano patrimonial ou material afeta, como o próprio nome já menciona, o patrimônio da vítima, podendo ser economicamente mensurável, ainda que se trate de direito e não de bens materiais, como o caso do direito de propriedade. Assim, a diminuição em questão seria do próprio patrimônio da vítima.

O dano moral, na definição de Cavalieri Filho (2021, p.93), à luz da Constituição vigente, pode-se conceituar o dano moral como a violação do direito à dignidade, tal violação desvinculada de possível impacto psicológico na vítima, que não precisa passar por situação vexatória ou humilhante para ter sua dignidade afetada pela conduta danosa.

O dano moral abrange a todos os membros de uma sociedade, não havendo necessidade de patrimônio material, pois a dignidade humana é intrínseca à existência do indivíduo, não podendo ser expressa através de bens materiais ou quantia pecuniária, já que a dignidade humana é um bem tutelado constitucionalmente que integra o conjunto de direitos da personalidade da pessoa humana. Logo, percebe-se que dano material e dano moral são institutos distintos, autônomos e que exigem tutelas jurídicas diferenciadas.

Ressalte-se, ainda, que o dano moral é configurado quando há real ofensa à dignidade da vítima, sendo pacífico para doutrina e para jurisprudência que mero aborrecimento, dissabor, irritação ou mágoa não bastam para caracterizá-lo, tendo a situação causadora do dano que estar fora da órbita da normalidade para configurar o dano moral, para que este não seja banalizado e usado como meio de enriquecimento ilícito.

Para Cavalieri Filho (Cavalieri, 2019, p.93), em razão da imaterialidade do dano moral, este é impassível de avaliação pecuniária, havendo somente uma compensação pecuniária que o autor entende ser mais uma compensação do que uma indenização propriamente dita. O autor aponta também que, por se tratar de algo imaterial, a prova do dano moral não pode ser feita através dos mesmos meios utilizados para a comprovação do dano material, defendendo que a prova do dano se encontra na própria ofensa.

4 A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO CONDOMINIAL FRENTE À PANDEMIA DE COVID-19

Em dezembro de 2019, surgiu, na cidade de Wuhan, na República Popular da China, vários casos de pneumonia, que posteriormente a Organização Mundial de Saúde (OMS)⁷ divulgou serem resultados de uma nova cepa de coronavírus.

Segundo a Organização Pan-Americana de Saúde (OPAS)⁸, os coronavírus são uma ampla família de vírus, responsáveis pela maior parte de resfriados comuns, que raramente ensejam em maiores complicações para seres humanos. O coronavírus responsável pela Covid-19 foi nomeado como SARS-CoV-2.

Em 30 de janeiro de 2020, a OMS divulgou que o surto de coronavírus, que naquele momento já estava afetando quase todas as partes do globo terrestre, constituía Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII)⁹, o mais alto nível de alerta previsto no Regulamento Sanitário Internacional.

Devido ao aumento dos casos da doença em todo globo, assim como a ascendência constante nos níveis de mortalidade, em 11 de março de 2020, a OMS¹⁰ declarou a COVID-19 uma pandemia. Segundo o Instituto Butantan¹¹, a pandemia acontece quando uma enfermidade alcança proporções mundiais, com o agente infeccioso presente em diversos países ou continentes, afetando um grande número de pessoas.

⁷ Histórico da pandemia de COVID-19. ORGANIZAÇÃO PANAMERICANA DE SAÚDE, 2023. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

⁸ Histórico da pandemia de COVID-19. ORGANIZAÇÃO PANAMERICANA DE SAÚDE, 2023. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

⁹ OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia. ORGANIZAÇÃO PANAMERICANA DE SAÚDE, 2020. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

¹⁰ OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia. ORGANIZAÇÃO PANAMERICANA DE SAÚDE, 2020. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

¹¹ Entenda o que é uma pandemia e as diferenças entre surto, epidemia e endemia. Instituto Butantan, 2023. Disponível em: <<https://butantan.gov.br/covid/butantan-tira-duvida/tira-duvida-noticias/entenda-o-que-e-uma-pandemia-e-as-diferencas-entre-surto-epidemia-e-endemia>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023

Estima-se que a Covid-19 afetou mais de 690 milhões de pessoas no globo terrestre, vitimando cerca de 6 milhões de afetados¹². No Brasil, o número de casos chega aos 38 milhões, com mais de 700 mil óbitos.¹³

A agressividade dos casos de Covid-19 junto ao desconhecimento de medicamentos ou procedimentos que pudessem tratar a doença foram os principais motivos para a superlotação nos hospitais brasileiros, que não tinham equipamentos, funcionários e estrutura para a alta demanda de pacientes.

O cenário apresentado pela pandemia era totalmente novo para o universo jurídico brasileiro, que até então nunca havia vivenciado um momento que exigisse demandas tão urgentes. Diante da situação caótica e das divergências políticas internas do Brasil, o Supremo Tribunal Federal (STF) reconheceu a competência concorrente entre União, estados, Distrito Federal e municípios para estabelecer e direcionar as medidas de combate à propagação do coronavírus.

EMENTA: REFERENDO EM MEDIDA CAUTELAR EM AÇÃO DIRETA DA INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO À SAÚDE. EMERGÊNCIA SANITÁRIA INTERNACIONAL. LEI 13.979 DE 2020. COMPETÊNCIA DOS ENTES FEDERADOS PARA LEGISLAR E ADOTAR MEDIDAS SANITÁRIAS DE COMBATE À EPIDEMIA INTERNACIONAL. HIERARQUIA DO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE. COMPETÊNCIA COMUM. MEDIDA CAUTELAR PARCIALMENTE DEFERIDA. 1. A emergência internacional, reconhecida pela Organização Mundial da Saúde, não implica nem muito menos autoriza a outorga de discricionariedade sem controle ou sem contrapesos típicos do Estado Democrático de Direito. As regras constitucionais não servem apenas para proteger a liberdade individual, mas também o exercício da racionalidade coletiva, isto é, da capacidade de coordenar as ações de forma eficiente. O Estado Democrático de Direito implica o direito de examinar as razões governamentais e o direito de criticá-las. Os agentes públicos agem melhor, mesmo durante emergências, quando são obrigados a justificar suas ações. 2. O exercício da competência constitucional para as ações na área da saúde deve seguir parâmetros materiais específicos, a serem observados, por primeiro, pelas autoridades políticas. Como esses agentes públicos devem sempre justificar suas ações, é à luz delas que o controle a ser exercido pelos demais poderes tem lugar. 3. O pior erro na formulação das políticas públicas é a omissão, sobretudo para as ações essenciais exigidas pelo art. 23 da Constituição Federal. É grave que, sob o manto da competência exclusiva ou privativa, premiem-se as inações do governo federal, impedindo que Estados e Municípios, no âmbito de suas respectivas competências, implementem as políticas públicas essenciais. O Estado garantidor dos direitos fundamentais não é apenas a União, mas também os Estados e os Municípios. 4. A diretriz constitucional da hierarquização, constante do caput do art. 198 não significou hierarquização entre os entes federados, mas comando único, dentro de cada um deles. 5. É preciso ler as normas que integram a Lei 13.979, de 2020, como decorrendo da competência própria da União para legislar sobre vigilância epidemiológica, nos termos da Lei Geral do

¹² Coronavírus última situação (Covid-19). TRT, 2023. Disponível em: <<https://www.trt.net.tr/portuguese/covid19>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

¹³ Painel Coronavírus. Coronavírus//Brasil, 2023. Disponível em: <<https://covid.saude.gov.br>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

SUS, Lei 8.080, de 1990. O exercício da competência da União em nenhum momento diminuiu a competência própria dos demais entes da federação na realização de serviços da saúde, nem poderia, afinal, a diretriz constitucional é a de municipalizar esses serviços. 6. O direito à saúde é garantido por meio da obrigação dos Estados Partes de adotar medidas necessárias para prevenir e tratar as doenças epidêmicas e os entes públicos devem aderir às diretrizes da Organização Mundial da Saúde, não apenas por serem elas obrigatórias nos termos do Artigo 22 da Constituição da Organização Mundial da Saúde (Decreto 26.042, de 17 de dezembro de 1948), mas sobretudo porque contam com a expertise necessária para dar plena eficácia ao direito à saúde. 7. Como a finalidade da atuação dos entes federativos é comum, a solução de conflitos sobre o exercício da competência deve pautar-se pela melhor realização do direito à saúde, amparada em evidências científicas e nas recomendações da Organização Mundial da Saúde. 8. Medida cautelar parcialmente concedida para dar interpretação conforme à Constituição ao § 9º do art. 3º da Lei 13.979, a fim de explicitar que, preservada a atribuição de cada esfera de governo, nos termos do inciso I do artigo 198 da Constituição, o Presidente da República poderá dispor, mediante decreto, sobre os serviços públicos e atividades essenciais. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 6.341 - MC Supremo Tribunal Federal, Relator: Ministro Marco Aurélio, Julgado em 15 de abril de 2020

Sem outra saída para inibir o aumento dos casos, visto não ter mais capacidade de novos pacientes nos hospitais e o pânico instaurado na população com as seguidas mortes, os governos estaduais, norteados pelas orientações do Ministério da Saúde e da OMS, decretaram medidas de isolamento e distanciamento social, determinando fechamento de estabelecimentos comerciais, proibição de aglomerações sociais e uso de máscara no exterior de residências.

As medidas governamentais afetaram a vida de toda população brasileira, com destaque especial ao exercício do papel de síndico condominial, que ficou incumbido de zelar pelo cumprimento das medidas de distanciamento na realidade do condomínio, enfrentando diferentes posicionamentos sobre a gravidade da pandemia e diferentes rotinas dos moradores, visto que alguns estavam em isolamento e outros precisavam sair de casa para trabalhar em serviços essenciais ou saíam por vontade própria.

4.1 Reflexos da pandemia de Covid-19 na realidade condominial

A pandemia de Covid-19, que assolou o mundo entre 2019 e 2022, evidenciou muitas fragilidades do Direito Brasileiro, evidenciando a necessidade de atualização do texto legislativo em diversas áreas, dentre estas áreas, o Direito Condominial e, por conseguinte, a realidade do micro universo do condomínio.

A evocada necessidade de modernização parte não somente de certa morosidade no avanço do Direito para a realidade da população, mas também da rapidez com que as relações sociais mudam.

Os condomínios, nas últimas duas décadas, têm aumentado em incrível velocidade, abrigando uma enorme parcela populacional. Contudo, o Legislativo não se debruçava nas falhas e lacunas contidas nos dispositivos legais que versam sobre as necessidades da organização dos condomínios.

Este cenário que teve que se alterar forçadamente com a pandemia de Covid-19, pois essa população que habita os condomínios viu-se confinada em suas unidades autônomas, deparando-se muitas vezes com questões legais que não tinham respostas óbvias ou conclusivas nos textos legais. Sobre o tema, manifestam-se Rodrigo Toscano de Brito e Alexandre Junqueira Gomide¹⁴:

A bem da verdade é que na data de fechamento deste artigo, sequer poderíamos fazer previsões seguras a respeito das dimensões que o vírus ainda poderá causar à vida das pessoas. Também no Direito, a COVID-19 trará consequências das mais diversas. O Direito Condominial, por si só, já é uma das áreas mais controversas na doutrina e jurisprudência. O vírus poderá ampliar as discussões envolvendo a matéria condominial.

No estado do Ceará, a primeira medida visando à contenção do aumento de casos de coronavírus que refletiu nos condomínios foi veiculada no Decreto nº 33.519 de 19 de março de 2020, que trouxe de relevante para o universo condominial o seguinte disposto¹⁵:

Art. 1º Em caráter excepcional, e por se fazer necessário intensificar as medidas de restrição previstas no Decreto n.º 33.510, de 16 de março de 2020, que decretou situação de emergência em saúde no Estado para enfrentamento da infecção pelo novo coronavírus, fica suspenso, em território estadual, por 10 (dez) dias, a partir da zero hora do dia 20 de março de 2020, passível de prorrogável, o funcionamento de:
III - museus, cinemas e outros equipamentos culturais, público e privado;
IV - academias, clubes, centros de ginástica e estabelecimentos similares;
§ 1º No prazo a que se refere o “caput”, deste artigo, também ficam vedadas/interrompidos:
I - frequência a barracas de praia, lagoa, rio e piscina pública ou quaisquer outros locais de uso coletivo e que permitam a aglomeração de pessoas;

A despeito de não se inserir como norma explícita na Legislação, dentre as atribuições do síndico condominial encontra-se o dever de zelar pela saúde e segurança dos condôminos.

¹⁴ BRITO, Rodrigo Toscano de; GOMIDE, Alexandre Junqueira. O impacto do coronavírus nos condomínios edilícios: Assembleias e limitações ao direito de uso à propriedade. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/322683/o-impacto-do-coronavirus-nos-condominios-edilicios-assembleias-e-limitacoes-ao-direito-de-uso-a-propriedade>>. Acesso em 21 de novembro de 2023

¹⁵ DECRETO Nº33.519, de 19 de março de 2020. INTENSIFICA AS MEDIDAS PARA ENFRENTAMENTO DA INFECÇÃO HUMANA PELO NOVO CORONAVÍRUS. Governo do Estado do Ceará, 2020. Disponível em: <<https://www.ceara.gov.br/wp-content/uploads/2020/04/DECRETO-Nº33.519-de-19-de-março-de-2020.pdf>>. Acesso em: 21 de novembro de 2023.

Essa noção depreende-se do inciso II do art. 1.348 do Código Civil de 2022, que determina que é dever do síndico representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Não há de se negar que a manutenção da saúde dos condôminos adentra o âmbito de interesses comuns.

As Convenções Condominiais que se inclinam a seguir modelos semelhantes, em geral, trazem incisos que tornam claro o dever do síndico condominial de zelo pela saúde e segurança dos moradores das respectivas edificações.

Visando a essa manutenção e diante do uso dos vocábulos “similares”, “outros equipamentos” e “quaisquer outros locais de uso coletivo e que permitam aglomeração de pessoas”, o síndico condominial tendeu a estender a interpretação da norma entendendo as piscinas, academias e áreas de lazer do condomínio como sendo integrantes desses conceitos abstratos empregados no Decreto nº 33.519.

Os esforços dos síndicos se deram principalmente de duas maneiras: limitação da do uso de áreas comuns do condomínio e a inserção da tecnologia na realidade condominial como forma de substituir reuniões presenciais.

4.1.1 A limitação do uso das áreas comuns

Um dos fatores mais marcantes da pandemia de Covid-19 foi o distanciamento social, em que as pessoas tiveram que permanecer em suas residências para inibir a disseminação e o contágio da Covid-19.

A dificuldade em estabelecer isolamento total é ainda maior nos condomínios edilícios, pois o volume de pessoas convivendo no mesmo ambiente condominial torna impossível que se espere a permanência de todos em suas unidades autônomas. Brito e Gomide defendem a imposição do isolamento total pelo síndico como irracional e impossível.

É possível proibir, por exemplo, que o condômino médico ou enfermeiro que, conforme a especialidade, esteja no grupo de risco profissional, acesse sua unidade utilizando-se do elevador e das demais áreas comuns do prédio? Evidentemente o condômino-médico não pode ser impedido de transitar pelas áreas comuns do prédio que dão acesso ao elevador, partindo do portão ou garagem. Além de tal medida cercear demasiadamente o direito de uso da propriedade, também fere outros direitos fundamentais.

De certo, é impossível limitar o trânsito de condôminos em áreas essenciais, como portaria, garagens e elevadores. Contudo, essa inviabilidade não se estende às áreas de lazer,

como piscinas e academias, que são inclusive objetos das proibições contidas nos Decretos que regulavam as medidas de combate ao Covid-19.

Contudo, a possibilidade de utilização exclusiva por condômino, já demonstrada, permite que a administração do condomínio aumente a restrição na utilização de áreas comuns e determine que apenas uma unidade por vez se utilize do espaço em um intervalo de tempo determinado. Sobre o tema, leciona Rizzardo (2021, p. 153):

Entretantes, em assembleia, não se coíbe aos condôminos autorizar a utilização, em caráter de exclusividade, em favor de um ou alguns condôminos, das partes comuns do prédio. Isto, em especial, nos espaços adjacentes ou na entrada das unidades, que fazem adaptações para a transformação em pequenos halls.

Por exemplo, se no condomínio há piscina ou academia, deveriam ser determinados intervalos de tempo para o uso durante o dia e cada unidade possa reservar um horário para seu uso, como já ocorre com os espaços destinados à realização de comemorações, como salão de festas e decks. Por óbvio, em se tratando de emergência sanitária, o acesso de convidados estranhos à comunidade condominial pode e deve ser controlado.

Nesse liame, a proibição de festas que consistam em aglomerações é o mais acertado. Segundo Brito e Gomide (2020), diante de questões de saúde pública, um maior fluxo de pessoas no ambiente condominial colocaria em risco a saúde da coletividade, já que mais pessoas representam um fator facilitador da propagação de qualquer vírus.

O controle do acesso de visitas às unidades condominiais já é de praxe em muitos edifícios, que controlam com registros ou cartões de acesso a entrada de visitantes. No cenário atual, em que alguns empreendimentos contam com mais de 600 unidades condominiais, a limitação vem sendo perene, restringindo até mesmo quantos visitantes cada unidade pode receber de uma só vez.

Não há que se falar em limitação do direito à propriedade, pois num cenário de ponderação de direitos, o direito à saúde e ao bem-estar da coletividade se demonstraria superior e mais imprescindível do que uma singela poda ao exercício do direito à propriedade, uma vez que o condômino ainda estaria gozando do seu bem.

Nesse sentido, tem-se acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná, em que o proprietário do imóvel foi excluído do condomínio por conduta antissocial contumaz e reiterada, apresentando indícios de autoria de crimes contra a liberdade sexual, assim como aliciamento de empregadas domésticas de outras unidades, oferecendo salários superiores aos

oferecidos pelo mercado. No caso julgado, o envio de notificações e a aplicação de multas não bastaram para inibir a conduta do condômino.

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL. PRELIMINAR. INTEMPESTIVIDADE. INOCORRÊNCIA. APELO INTERPOSTO ANTES DA DECISÃO DOS EMBARGOS. RATIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO, TÃO-SOMENTE. POSSIBILIDADE, APÓS ESGOTADA A VIA ADMINISTRATIVA. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPEITADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUTA ANTISSOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM PARA INVESTIDA EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, CONDUTA ANTISSOCIAL INADMISSÍVEL QUE IMPÕE PROVIMENTO JURISDICCIONAL EFETIVO. CABIMENTO. CLÁUSULA GERAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. MITIGAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONHECIMENTO. MATÉRIA NÃO DEDUZIDA E TAMPOUCO APRECIADA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS). MANTENÇA. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 10ª Câmara Cível - AC - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR ARQUELAU ARAUJO RIBAS - Unânime - J. 13.12.2012)

No supramencionado acórdão é defendido que a exclusão do condômino antissocial não esvazia o seu direito de propriedade, apenas circunscreve o direito de moradia do proprietário naquela unidade autônoma, sem alteração da titularidade ou restrição do poder e da liberdade de dispor acerca do imóvel.

Se a exclusão de condômino da coletividade condominial não representa cerceamento do direito à propriedade, não há como se afirmar que a limitação do acesso de visitantes represente ameaça ao referido direito.

Em qualquer das situações narradas, seja proibição ou limitação das áreas comuns, a decisão máxima será sempre da Assembleia Geral, visto que esta detém soberania nas decisões condominiais, principalmente em situações em que a lei apresenta lacuna e a decisão se mostre condizente à legislação existente. Logo, ainda diante da urgência da situação, a decisão do síndico não é final, cabendo a resolução à Assembleia.

4.1.2 O avanço na inserção da tecnologia na realidade dos condomínios

Com o avanço tecnológico, o aumento da influência do meio digital no cotidiano da população é uma realidade. Contudo, o condomínio edilício no pré-pandemia ainda não era um ambiente propício para a introdução de algumas tecnologias, principalmente porque ainda se achavam meios de driblar a necessidade de utilizar eletrônicos mais do que o necessário, limitando-se, na maioria das edificações, à instalação de câmeras.

A impossibilidade de reunião presencial devido aos decretos de isolamento social durante a pandemia de Covid-19 aliada à imprescindibilidade de tomar algumas decisões diante daquele cenário caótico fez com que os síndicos buscassem meios de realizar Assembleias sem precisar de espaços físicos, migrando para o meio digital.

A migração para o meio digital, além de ter o potencial de aumentar a participação dos condôminos nas assembleias condominiais e se apresentar como uma solução para proprietários que não residam no condomínio ou por qualquer outra razão não possam ir até a reunião, apresenta-se como uma solução para condomínios que contam com um elevado número de moradores, uma vez que não se tem por hábito limitar a participação de condôminos ou restringir a presença de moradores que não sejam proprietários.

A opção pelo meio digital também apresenta benefícios para condomínios de veraneio, em que os proprietários passem apenas curtos períodos ou que optem por locar a unidade por temporada.

Visando atender a essa nova demanda social, a Lei nº 14.309, de 8 de março de 2022, alterou o Código Civil e a Lei nº 13.019/2014, regulando e permitindo a realização de reuniões e deliberações virtuais pelos condomínios edilícios, abrindo também margem para a assembleia condominial vedar a possibilidade de realização via digital mediante disposição na Convenção Condominial.

Ainda que a proibição de realização digital de assembleia não se mostre como vantajosa para a coletividade condominial, é compreensível que alguns condôminos não queiram ou não se sintam confortável com tal forma de reunião, principalmente porque é sabida a existência de pessoas que não possuem afinidade com tecnologias, a exemplo de idosos. Nesse sentido, leciona Venosa (2023, p. 752):

A questão do acesso digital às assembleias abre toda uma problemática, a se saber se eventuais defeitos ou falhas de acesso são dos dirigentes da assembleia ou dos condôminos. Sabido é que muitas pessoas têm dificuldade com esses equipamentos. Doravante, é importante lembrar que essas assembleias virtuais possuem regramento próprio dentro e fora da área condominial, e falhas devem ser examinadas e decididas sob esse aspecto.

Outra questão é que aparelhos tecnológicos precisam ser carregados, podem quebrar, podem apresentar falhas e defeitos, assim como a prestação de serviços de energia e internet. Logo, não há como se valer totalmente de um instrumento que não se apresenta como absoluto ou infactível de erros.

4.2 A responsabilidade civil do síndico condominial

O autor Arnaldo Rizzardo (2021, p. 409) defende que a responsabilidade do síndico se vincula diretamente ao exercício de suas funções, arcando com eventuais decorrências negativas de suas ações, em caso de desentendimento às obrigações impostas a ele tanto por lei quanto por Convenção Condominial.

Assim, a responsabilidade civil do síndico, por lei, seria acionada, por exemplo, quando este deixasse de representar o condomínio em juízo, contratação de prestadores de serviços sem avaliação minuciosa, não vigiar a conduta interna dos condôminos.

Para Rizzardo (2021), o fundamento básico da responsabilidade do síndico seria o §1º do art. 22 da Lei nº 4.591/64, que, em sua letra b, dispõe que compete ao síndico exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores. *(grifou-se)*

O fundamento básico da responsabilidade decorre do artigo 22, § 1º, letra b, da Lei n. 4.591/1964, ordenando que compete ao síndico o dever de “exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores”; e mais do artigo 1.348, nos incisos II e V, do Código Civil, que o encarrega de “representar ativa e passivamente o condomínio, praticando em juízo ou fora dele os atos necessários à defesa dos interesses comuns”, e “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores” (RIZZARDO, 2021, p. 410).

Diante do disposto do artigo, chega-se à percepção de que a responsabilidade do síndico abarca não somente questões administrativas burocráticas do condomínio, mas também o zelo para que a moralidade e a segurança sejam mantidas dentro da coletividade condominial, justificando-se, assim, normas que busquem a manutenção da civilidade, da integridade física e moral dos condôminos e do bem-estar.

Ainda que o síndico seja mandatário do condomínio e que sua ação seja limitada pelas deliberações da Assembleia Condominial, da Convenção Condominial, do Regimento Interno e dos dispositivos legais, ele tem autonomia para tomada de decisões, o que é perceptível ao avaliar que o síndico está apto a decidir a forma de gestão do patrimônio do condomínio e a direcionar os esforços da cobrança do inadimplemento de cotas condominiais, obviamente as decisões devem visar ao interesse coletivo e ao bem comum dos condôminos, mas não é possível alegar que o síndico não possui poder de decisão sem antes passar por aprovação dos condôminos.

Em sua tese de mestrado, Rodrigo Karpát, defende que a autonomia do síndico na gestão condominial é justamente o que vai diferir os condomínios com finalidades semelhantes, principalmente nos dias atuais, em que as edificações estão sendo construídas de forma quase a ser padronizadas, fazendo com que se cresçam as semelhanças nas estruturas condominiais.

A autonomia e a forma de gestão do síndico fazem a diferença entre condomínios bem geridos, valorizados, distintos dos prédios sucateados, desvalorizados e com problemas de gestão. Estima-se que a desvalorização por má-gestão ultrapasse 30% do valor do patrimônio individual de cada condômino. (KARPAT, 2022, p. 44)

A condição do síndico como mandatário do condomínio também difere a responsabilidade dele da responsabilidade do condomínio em si, mesmo este sendo ente despersonalizado, ele é dotado de personalidade jurídica para representação em juízo, logo, pode ser diretamente acionado e agir em nome próprio.

Assim, separa-se o síndico do condomínio, este respondendo por ações pautadas em decisões de Assembleia ou em interesse do condomínio e aquele respondendo por decorrências de decisões que partirem de sua autonomia.

Nesse liame, as condições que ensejam a responsabilidade civil do síndico condominial seriam as mesmas que desembocam na sua destituição, estas elencadas no art. 1.349 do Código Civil, quais sejam, ausência de prestação de contas, a prática de irregularidades e administração não conveniente ao condomínio.

Além de eventual de destituição, ainda há possibilidade de o síndico ser obrigado a ressarcir o provável dano causado ao condomínio, com pagamento de indenização pecuniária, cabe à Convenção Condominial estabelecer a existência e os pormenores de em quais situações esta hipótese seria admissível.

4.2.1 A responsabilidade civil do síndico condominial à luz da existência de prestação de serviços

O síndico condominial pode ser tanto voluntário quanto profissional, uma vez que a lei não obriga o síndico a ser condômino. A alteração na espécie de síndico também pode afetar a responsabilidade civil inerente ao cargo, uma vez que o síndico profissional está atuando mediante contrato de prestação de serviços.

O síndico voluntário seria aquele que tem seu emprego fora da estrutura condominial e acumula a função síndico, seja por vontade própria de ajudar na gestão do condomínio em que vive ou até mesmo para não onerar o condomínio com a contratação de síndico profissional. Logo, pode-se defender que o síndico voluntário se encaixa na regra da responsabilidade subjetiva, em que deve haver a prova da culpa para ensejar a responsabilidade civil pelo ato praticado.

A ideia de culpa está visceralmente ligada a responsabilidade, por isso que, de regra, ninguém pode merecer censura ou juízo de reprovação sem que tenha faltado com o dever de cautela em seu agir. Daí ser a culpa, de acordo com a teoria clássica, o principal pressuposto da responsabilidade civil subjetiva. (CAVALIERI, 2021, p. 32)

Assim, a atuação do síndico voluntário seria pautada na moral social e na boa-fé, sem existência de redução de deveres, contudo, por cumprir coisa em que não se alegou expertise em exercer, não poderia ser justo que houvesse uma responsabilidade civil objetiva. Outro ponto que coaduna essa visão é o fato de não há contrato ou elemento fático em que o síndico reconheça suas atribuições para o cargo.

No que tange ao síndico profissional, este é prestador, ou fornecedor, de serviços que, como o próprio título já diz, exerce a sindicância como profissão. Trata-se de um profissional que, muito provavelmente, apresentou-se à Assembleia Condominial como alguém especializado em gestão condominial, habituado às especificidades e aos obstáculos da realidade de um condomínio, gerando uma expectativa sobre a realização de suas funções.

A diferenciação nas responsabilidades também pode ser vinculada ao fato de que ao estarmos diante de um prestador de serviço tem-se uma relação consumerista, em que a responsabilidade não está mais derivada somente do Código Civil, ela também se deriva do Código de Defesa do Consumidor. Não sendo mais uma responsabilidade derivada da comprovação da culpa, mas uma responsabilidade objetiva, derivada do contrato de prestação de serviço.

Sobre a responsabilidade civil objetiva, leciona Silvio Venosa (2023) que a explicação dessa teoria objetiva se justifica também sob o título risco profissional. O dever de indenizar decorre de uma atividade laborativa, coadunando com a ideia de mutação da responsabilidade.

4.3 Análise sobre a responsabilidade civil do síndico condominial diante de situações de calamidade pública, sob a ótica do período da pandemia de Covid 19

Seguindo a linha de pensamento imposta por Karpát acerca da importância da autonomia do síndico para a gestão condominial, bem como a abertura legal da alínea a, do §1º do Art. 22 da Lei nº 4.591/64, ao determinar a competência do síndico para praticar atos de defesa dos interesses comuns, pode-se concluir que a prática de atos que visem à prevenção de contágio por si não tem caráter de ensejar controvérsia sobre o exercício da responsabilidade civil do síndico condominial, contudo, este papel seria dos excessos de desmandos.

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

Christiane Xavier¹⁶ (2020) defende, ainda, que a lacuna de disposições sobre calamidades públicas nas Convenções Condominiais e a urgência da situação mundial afastariam até mesmo a viabilidade de penalizar o síndico pela tomada de decisões de restrição de uso de áreas comuns sem a Convocação de Assembleia para tanto, até mesmo pelo fato de não se ter viabilidade para uma convocação digital de emergência e a realização presencial apresentar situação de risco maior.

Dificilmente os Síndicos encontrariam tais previsões nas Convenções Condominiais ou Regimentos Internos, ou mesmo poderiam recorrer a uma aprovação destas medidas através da realização de Assembleias Extraordinárias, já que caminhariam de encontro às recomendações sanitárias e criariam uma situação de risco ainda maior ao reunir os condôminos presencialmente para tais discussões. Sendo assim, os Síndicos, impedidos de consultar o coletivo condominial, tomaram para si a urgência que se apresentava, e isso, afirmamos, sob o amparo da Lei.

¹⁶ XAVIER, Christiane. RESPONSABILIDADE LEGAL DO SÍNDICO EM TEMPOS DE PANDEMIA. OAB SANTOS, 2020. Disponível em: <<https://www.oabsantos.org.br/artigos/156-responsabilidade-legal-do-sindico-em-tempos-de-pandemia/#:~:text=RESPONSABILIDADE%20LEGAL%20DO%20S%C3%8DNDICO%20EM%20TEMPOS%20DE%20PANDEMIA,-17%2F05%2F2020&text=O%20s%C3%ADndico%20representa%20ativa%20e,inciso%20II%2C%20do%20C%C3%B3digo%20Civil.>> Acesso em: 21 de novembro de 2023;

Para a autora, é indiscutível a soberania do art. 5º da Constituição Federal, que prevê o direito fundamental à vida, o que abrangeria as tais decisões sindicais acerca do isolamento social, tendo como cerne da incolumidade e saúde dos condôminos.

No art. 5º ainda temos a previsão do direito fundamental à segurança, que em sentido amplo pode abranger questões sanitárias. Outra previsão constitucional que pode justificar a restrição de uso de áreas comuns seria o caput do art. 6º, que estabelece a saúde como um direito social.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Acertadamente, Christiane Xavier menciona que o art. 1.348 do Código Civil incumbe o síndico de fiscalizar a conduta dos condôminos, o que lhe daria prerrogativa para prezar e zelar ele mesmo pela saúde e segurança dos moradores, assim como fiscalizar ações de todos os integrantes da coletividade condominial em relação ao uso das áreas comuns e também das unidades autônomas, visando ao respeito do direito de vizinhança.

Outro ponto que legitima as ações do síndico no que se relaciona à limitação das áreas comuns é a própria existência do condomínio, já que o conceito de copropriedade por si torna possível ações que intentem a manutenção do bem-estar coletivo. Chaves e Rosenvald (2020) defendem que a conciliação de interesses na copropriedade é que permite o usufruto das partes comuns a todos os condôminos.

Dessarte, a insatisfação de uma parcela não significativa de condôminos não seria suficiente para fundamentar uma decisão que colocaria em risco toda coletividade do condomínio, está que é representada pelo síndico.

Necessita-se também de bom senso da comunidade condominial para entender que a limitação de uso das áreas coletivas não é perpétua, mas sim momentânea. Assim, não há razão que justifique insatisfação contumaz caso o síndico opte pela medida em caso de calamidade pública. Se a área em questão carecesse de obra ou reparo seu uso também seria limitado durante um período de tempo, independente de insatisfação dos moradores ou crença diversa, a obra, assim como a calamidade pública, seria um fato.

Diferente situação estaria em debate caso a limitação do acesso se tratasse de abuso de poder do síndico condominial, a exemplo de ser limitado o uso como forma de punição por atraso de pagamento das cotas condominiais. Hipótese já rechaçada pelo Supremo Tribunal de Justiça (2019), conforme acórdão:

EMENTA DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes. 3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. 4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores. 5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa. 6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV). 7. Recurso especial provido. RECURSO ESPECIAL Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3) Quarta Turma do Supremo Tribunal de Justiça, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Julgado em 28 de maio de 2019

Diante dessa ementa, resta claro que o Judiciário Brasileiro possui meios e age para combater o abuso de poderes do síndico condominial. Logo, a efetiva responsabilização em caso de medidas exageradas diante de situação de calamidade pública é uma grande probabilidade, evitando que a mera insatisfação dos condôminos possa afetar o exercício sindical.

Essa percepção também se presta a inibir eventual sensação de desamparo ou temor por parte da coletividade condominial em estar diante de uma espécie de ditador. Apesar do condomínio ser um micro universo, ele encontra-se assentado num macro universo, em que se existe um ordenamento jurídico para amparar situações adversas às vontades da coletividade condominial.

Ademais, o Senado Federal avaliou o Projeto de Lei nº 1.179/2020, originalmente apresentado pelo Senador Antônio Anastasia. O referido projeto, que foi aprovado com ressalvas em 03 de abril de 2020, garantiu ao síndico, em seu art. 15, a possibilidade de impedir o acesso às áreas comuns e de tomar medidas que considere urgente, desde que relativas à pandemia e questões sanitárias que inibirem contágio, sem que seja obrigatória a convocação de Assembleia Condominial.

Art. 15. Em caráter emergencial, além dos poderes conferidos ao síndico pelo art. 1.348 do Código Civil, compete-lhe:

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

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

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

A inserção do parágrafo único impondo exceções à regra de fechamento de áreas comuns, apenas confirma a aptidão do ordenamento jurídico brasileiro para vigilar e barrar desmandos exacerbados e episódios de abuso de poder.

O referido projeto também trouxe previsões acerca de permitir a possibilidade de realização de assembleias condominiais virtuais durante o período da pandemia de Covid-19, desde que fosse preservada a manifestação de vontade dos condôminos.

Art. 16. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino por esse meio será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

A ocorrência de assembleias condominiais em plataformas digitais serve, ainda, para demonstrar proatividade e boa-vontade do síndico condominial em atualizar os condôminos dos assuntos pertinentes à comunidade que habita o condomínio. Além de ser meio hábil para manter-se atento aos anseios e necessidades da coletividade.

A modernização na forma de executar a assembleia condominial mostrou-se tão acertada que, em 8 de março de 2022, foi sancionada a Lei nº 14.309/22, que inseriu no Código Civil a permissão para realização de reuniões e deliberações virtuais pelos condomínios edilícios.

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

Nota-se, diante da redação do artigo inserido ao Código Civil, o cuidado do legislador em permitir a escolha pela proibição da realização digital das assembleias, assim como a preservação e garantia da manifestação de vontade dos condôminos, preservando o interesse da coletividade como principal objetivo.

A prudência do legislador também é notada ao se estabelecer o método de realização, com a divulgação da assembleia, o que se deve constar em ata, forma de disponibilização das decisões e debates que ocorrerem durante a reunião e, ainda, abre margem para o Regimento Interno decidir sobre normas complementares que se adequem à realidade de cada condomínio em específico.

O legislador também se preocupou com o síndico e com a administração do condomínio ao afastar possibilidades de responsabilização por fatos que não dependem da vontade ou da ação da gestão condominial, tratam-se de eventos de caso fortuito.

Importante mencionar que não se demonstraria coeso com a realidade atual não reconhecer a forma virtual de assembleia condominial como legítima, uma vez que a sociedade se encontra quase que de forma total conectada ao mundo digital.

Bancos, escolas, lojas e empresas demonstram cada vez mais inseridos na modernização das formas de exercerem seus trabalhos e serviços. Logo, o condomínio, ao não avançar nessa tendência digital, estaria caminhando para se tornar obsoleto.

Obviamente, o respeito aos que preferem o tradicional deve ser mantido como forma de respeitar os anseios individuais dos condôminos. Dessarte, cabe a gestão condominial mostrar-se disponível a prestar esclarecimentos e ajudar os que possuem dificuldades virtuais, tornando as atualizações acessíveis a todos os moradores.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou, em início, demonstrar a importância do condomínio edilício dentro da realidade da população atual, assim como traçar conceitos essenciais para a compreensão da definição e da instituição deste instituto, para, seguidamente, definir o funcionamento do condomínio edilício, conceituando as figuras inerentes à administração condominial, dando maior destaque ao síndico condominial.

Para tanto, foram apreciados artigos do Código Civil e da Lei nº4.591/64, assim como foram trazidos conceitos e pensamentos de doutrinadores relevantes para o Direito Civil Brasileiro, elucidando as obrigações do síndico para com a coletividade condominial, sem deixar de mencionar a importância das Assembleias Gerais e do Conselho Fiscal.

Ato contínuo, foram apresentados os conceitos mais relevantes atinentes às concepções que a responsabilidade tem dentro do Direito Civil Brasileiro, sob a égide do Código Civil de 2002. Os esclarecimentos sobre as diferenças entre a responsabilidade objetiva e subjetiva foram fundamentais para entender qual será a natureza a ser imputada à responsabilidade civil do síndico condominial.

Por via de regra, o síndico enfrentará uma responsabilidade civil subjetiva, que necessita de quatro elementos para fundamentá-la: conduta humana, dano, nexo de causalidade e culpa. Esta última sendo essencial para responsabilização do gestor, tendo em vista que sem ela não há como se falar em responsabilidade civil subjetiva ou em dever de indenizar.

Diferente fato acontece quando se está diante da figura do síndico profissional, uma vez que sua responsabilidade é objetiva, visto que deriva de um contrato de prestação de serviços. No Direito Brasileiro, o descumprimento de obrigação contratual é meio para responsabilização objetiva.

As condutas responsáveis por ensejar a responsabilidade civil do síndico edilício são, em suma, má gestão e ausência de prestação de contas.

Com a ocorrência da pandemia de Covid-19, a realidade condominial e o trabalho do síndico sofreram um revés, principalmente devido à alteração de rotina abrupta de toda a população, assim como a atipicidade das questões a serem debatidas, como limitação de uso de áreas comuns e migração de atividades para o meio virtual. Adequar a realidade condominial à realidade da pandemia foi uma tarefa árdua para a gestão dos condomínios edilícios.

Nessa questão de gestão de emergência, a autonomia do síndico foi fundamental para a questão condominial, uma vez que a sua conduta determinaria até que ponto a comunidade daquele micro universo estaria sujeita ao contágio pelo coronavírus. As medidas mais populares no cenário de pandemia foram a limitação do uso de áreas comuns e a realização de assembleias virtuais.

Difícilmente estas decisões teriam caráter de gerar responsabilização da figura do síndico, uma vez que a competência do síndico para praticar atos de defesa dos interesses comuns ampara tais medidas. O direito fundamental à vida e o direito social à saúde também embasam a tomada de decisões no sentido de proteger os moradores do coronavírus.

No que se relaciona à possibilidade de eventuais abusos de direito ou gestão autoritária, tal receio não se justifica, já que, diante da leitura da letra da lei e do estudo de jurisprudências sobre o tema, é evidente que o Judiciário Brasileiro não só possui instrumentos necessários para combater abuso de poderes por parte do síndico condominial, como também atua nesse sentido.

O amparo legal que tais medidas tiveram serviram como confirmação da impossibilidade de acionar responsabilidade civil do síndico devido às mencionadas decisões.

Assim, nota-se que o Judiciário e o Legislativo Brasileiro caminham para garantir a segurança jurídica do agir do síndico condominial em situações de calamidades públicas e emergências sanitárias. Notavelmente, diante de circunstâncias em que o síndico condominial decida de modo que exceda o mister do exercício de sua função, inibindo a prática de ato ilícito ou o cometimento de abuso de direito.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 15 de outubro de 2023.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 21 de novembro de 2023.

BRASIL. Lei de 16 de dezembro de 1830. Manda executar o Código Criminal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LIM/LIM-16-12-1830.htm1>. Acesso em: 12 de outubro de 2023.

BRITO, Rodrigo Toscano de; GOMIDE, Alexandre Junqueira. O impacto do coronavírus nos condomínios edilícios: Assembleias e limitações ao direito de uso à propriedade. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/322683/o-impactodo-coronavirus-nos-condominios-edilicios-assembleias-e-limitacoes-ao-direito-de-uso-a-propriedade>>. Acesso em 21 de novembro de 2023

CAVALIERI FILHO, Sergio. Programa de responsabilidade civil. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

Coronavírus última situação (Covid-19). TRT, 2023. Disponível em: <<https://www.trt.net.tr/portuguese/covid19>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

DECRETO Nº33.519, de 19 de março de 2020. INTENSIFICA AS MEDIDAS PARA ENFRENTAMENTO DA INFECÇÃO HUMANA PELO NOVO CORONAVÍRUS. Governo do Estado do Ceará, 2020. Disponível em: <<https://www.ceara.gov.br/wp-content/uploads/2020/04/DECRETO-Nº33.519-de-19-de-marco-de-2020.pdf>>. Acesso em: 21 de novembro de 2023.

Entenda o que é uma pandemia e as diferenças entre surto, epidemia e endemia. Instituto Butantan, 2023. Disponível em: <<https://butantan.gov.br/covid/butantan-tira-duvida/tira->

duvida-noticias/entenda-o-que-e-uma-pandemia-e-as-diferencas-entre-surto-epidemia-e-endemia>. Acesso em: 17 de novembro de 2023

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: reais. 16, rev. atual. ampl. 5 v. Salvador: Editora JusPODIVM, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. Manual de Direito Civil - Volume Único. 7. ed. rev, ampl. e atual. São Paulo: Ed. JusPodivm, 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual de Direito Civil: volume único. 6. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto Direito civil brasileiro, volume 4: responsabilidade civil. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

Histórico da pandemia de COVID-19. ORGANIZAÇÃO PANAMERICANA DE SAÚDE, 2023. Disponível em: < <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

KARPAT, Rodrigo. A responsabilidade civil do síndico. Tese (Mestrado em Direito), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2022.

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

NASCENTES, Antenor. Dicionário Etimológico Resumido da Língua Portuguesa. Rio de Janeiro: Instituto Nacional do Livro, 1966.

OMS afirma que COVID-19 é agora caracterizada como pandemia. ORGANIZAÇÃO PANAMERICANA DE SAÚDE, 2020. Disponível em: <<https://www.paho.org/pt/news/11-3-2020-who-characterizes-covid-19-pandemic>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

Painel Coronavírus. Coronavírus//Brasil, 2023. Disponível em: <<https://covid.saude.gov.br>>. Acesso em: 17 de novembro de 2023.

PEGHINI, Cesar Calo. Direito Condominial. 2 ed. São Paulo: Mizuno, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Responsabilidade Civil / Caio Mário da Silva Pereira; Gustavo Tepedino. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PROJETO DE LEI Nº 1179/2020. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/wp-content/uploads/2023/09/projeto-lei-senado-11792020-coronavirus.pdf>> Acesso em 22 de novembro de 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SCHWARTZ, Rosely. Revolucionando o condomínio: um guia para empresas administradoras, síndicos, colaboradores e moradores. 16 ed. São Paulo: Benvirá, 2022.

STJ. RECURSO ESPECIAL: REsp Nº 1.783.076 - DF (2018/0229935-9). Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. DJ: 24/05/2019. JusBrasil, 2019. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=95251436&tipo=5&nreg=201802299359&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190819&formato=PDF&salvar=fal se>>. Acesso em: 30 de outubro de 2023.

STJ. RECURSO ESPECIAL: REsp Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3). Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO. DJe: 01/07/2019. JusBrasil, 2019. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=97767070&tipo=5&nreg=201701868233&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190701&formato=PDF&salvar=fals e>>. Acesso em: 21 de novembro de 2023.

STJ. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE: ADI 6.341 – DF. Relator: Ministro MARCO AURÉLIO. DJ: 15/04/2020. JusBrasil, 2020. Disponível em: <<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=754372183>>. Acesso em: 19 de novembro de 2023.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 4: Direito das Coisas. 9. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TEPEDINO, Gustavo; TERRA, Aline de Miranda Valverde; GUEDES; Gisela Sampaio da Cruz. Fundamentos do direito civil: responsabilidade civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TJPR. APELAÇÃO CÍVEL. AC Nº 957.743-1 DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA. Relator: Desembargador

ARQUELAU ARAUJO RIBAS. DJ: 22/01/2013. JusBrasil, 2012. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#>>.

Acesso em: 21 de novembro de 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: reais. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: obrigações e responsabilidade civil. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

XAVIER, Christiane. RESPONSABILIDADE LEGAL DO SÍNDICO EM TEMPOS DE PANDEMIA. OAB SANTOS, 2020. Disponível em:

<<https://www.oabsantos.org.br/artigos/156-responsabilidade-legal-do-sindico-em-tempos-de-pandemia/#:~:text=RESPONSABILIDADE%20LEGAL%20DO%20S%C3%8DNDICO%20EM%20TEMPOS%20DE%20PANDEMIA,->

17%2F05%2F2020&text=O%20s%C3%ADndico%20representa%20ativa%20e,inciso%20II%2C%20do%20C%C3%B3digo%20Civil.> Acesso em: 21 de novembro de 2023;