



**HENRIQUE SCHNEIKER NETO**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA NO CONDOMÍNIO  
EDILÍCIO: ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO E DO  
CONDOMÍNIO PERANTE OS CONDÔMINOS**

**Cuiabá/MT**

**2024**

**CURSO DE DIREITO**

**HENRIQUE SCHNEIKER NETO**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA NO CONDOMÍNIO  
EDILÍCIO: ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO E DO  
CONDOMÍNIO PERANTE OS CONDÔMINOS**

Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Departamento de Direito, da Faculdade Fasipe Cuiabá, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Prof<sup>ª</sup> Luana Fátima Zapello

**Cuiabá/MT**

**2024**

**HENRIQUE SCHNEIKER NETO**

**A RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA NO CONDOMÍNIO  
EDILÍCIO: ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO E DO  
CONDOMÍNIO PERANTE OS CONDÔMINOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito –  
Faculdade Fasipe Cuiabá, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

---

Professor(a) Orientador(a) Luanna Fátima Zapello  
Departamento de Direito – FASIPE CUIABÁ

---

Professor(a) Avaliador(a) Diogo Botelho  
Departamento de Direito – FASIPE CUIABÁ

---

Professor(a) Avaliador(a) Délcio Julio Bento Junior  
Departamento de Direito – FASIPE CUIABÁ

---

Coordenador do Curso de Direito Olmir Bampi Junior  
Departamento de Direito – FASIPE CUIABÁ

**Cuiabá/MT**

**2024/1**

NETO, Henrique Schneiker. **A responsabilidade civil objetiva no condomínio edilício: análise das obrigações do síndico e do condomínio perante os condôminos**. 2024. 41 folhas. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade FASIPE Cuiabá.

## RESUMO

O presente trabalho tem a finalidade de estudar como se dá a responsabilidade civil dentro do âmbito condominial, mais especificamente no que se refere ao condomínio edilício, bem como distinguir a limitação de atuação do condomínio enquanto pessoa jurídica (classificada como sendo uma pessoa jurídica sui generis, já que a lei não lhe atribuiu personalidade própria), o condômino, enquanto titular de um direito real ou possuidor de unidade autônoma e do Síndico, gestor responsável por gerir essa relação. Também serão analisadas, mais a fundo, a teoria do risco e a responsabilidade civil objetiva no contexto dos condomínios edilícios, com foco nas obrigações legais do síndico e do condomínio perante os condôminos. Serão demonstrados os principais conflitos que geram desentendimentos entre os entes envolvidos nesta relação condominial. A aplicação da teoria do risco, sendo o principal motivo que leva um condomínio edilício a ter a sua responsabilidade objetiva previamente determinada, não sendo necessário provar culpa com possíveis danos que venha a causar, demonstra apenas o nexo causal entre o fato e o dano ocasionado. A metodologia utilizada é a de materiais doutrinários, dispositivos legais e jurisprudências, sendo um trabalho carregado de teorias e exemplos práticos extraídos de decisões de tribunais. Faz-se necessário o presente estudo, pois a aplicação da responsabilidade civil objetiva, na relação condominial edilícia, busca estabelecer a ordem e a harmonia na convivência e uso do local. A abordagem da aplicação da responsabilidade objetiva, bem como a aplicação de medidas preventivas que previnam falhas, que podem evitar risco de litígios envolvendo o condomínio, condôminos ou até mesmo terceiros. Assim, este estudo tem como objetivo fornecer diretrizes sobre práticas administrativas eficazes e seguras de condomínios. No final, o estudo objetiva promover uma melhor compreensão das consequências e práticas legais e de informações resultantes da responsabilidade civil objetiva em condomínios.

**Palavras-chave:** Responsabilidade civil. Condomínio edilício. Síndico. Gestão condominial.

NETO, Henrique Schneiker. **A responsabilidade civil objetiva no condomínio edilício: análise das obrigações do síndico e do condomínio perante os condôminos.** 2024. 41 folhas. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade FASIPE Cuiabá.

### **ABSTRACT**

This study aims to examine how civil liability operates within the condominium context, specifically concerning the condominium building, as well as to distinguish the limitations of the condominium's actions as a legal entity (classified as a sui generis legal entity, since the law does not grant it its own personality), the condominium owner, as the holder of a real right or possessor of an autonomous unit, and the manager, responsible for managing this relationship. Additionally, the theory of risk and strict liability in the context of condominium buildings will be analyzed in depth, focusing on the legal obligations of the manager and the condominium towards the condominium owners. The main conflicts that generate misunderstandings among the parties involved in this condominium relationship will be demonstrated. The application of the theory of risk, being the primary reason that leads a condominium building to have its strict liability predetermined, without the need to prove fault, but merely demonstrating the causal link between the act and the damage caused, will be explored. The methodology used includes doctrinal materials, legal provisions, and case law, making this work rich in theories and practical examples drawn from court decisions. This study is necessary because the application of strict civil liability in condominium relationships seeks to establish order and harmony in the coexistence and use of the property. The approach includes the application of strict liability, as well as the implementation of preventive measures that can prevent failures and avoid litigation risks involving the condominium, condominium owners, or even third parties. Thus, this study aims to provide guidelines on effective and safe administrative practices for condominiums. Ultimately, the study aims to promote a better understanding of the legal consequences and practices resulting from strict civil liability in condominiums.

**Keywords:** Civil liability, Condominium building, Manager, Condominium management.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2. HISTÓRIA E EVOLUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....</b>	<b>10</b>
2.1 Evolução legal do condomínio edilício no direito brasileiro.....	10
2.2 Instituição e constituição do condomínio edilício .....	11
2.3 Da constituição do condomínio e da elaboração da convenção.....	12
2.4 Do regimento interno .....	14
<b>3. DO CONDOMÍNIO COMO PESSOA JURÍDICA, DOS CONDÔMINOS E DO SÍNDICO (ORGÂNICO OU PROFISSIONAL).....</b>	<b>16</b>
3.1 Da instalação do condomínio e inscrição no cadastro nacional de pessoas jurídicas.....	17
3.2 Dos direitos dos condôminos .....	19
3.3 Dos deveres dos condôminos .....	20
<b>4. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO .....</b>	<b>22</b>
4.1 Das assembleias gerais – órgão máximo e deliberativo do condomínio .....	22
4.2 Das atribuições do síndico .....	23
4.3 Do conselho fiscal e consultivo .....	25
<b>5. DA TEORIA DO RISCO E SUA ANÁLISE FRENTE AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>26</b>
5.1 Gestão de riscos no contexto da responsabilidade civil objetiva em condomínios edifícios	28
<b>6. DA RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DENTRO DO CONTEXTO CONDOMINIAL .....</b>	<b>29</b>
6.1 Disposições gerais sobre a responsabilidade objetiva .....	30
6.2 Da responsabilidade civil objetiva do condomínio edilício para com condôminos e terceiros .....	31
6.3 Da responsabilidade civil dos condôminos para com terceiros .....	31
6.4 Da responsabilidade civil do síndico ante ao condomínio.....	32
<b>7. DO DIREITO DE REGRESSO .....</b>	<b>34</b>
7.1 Importância do direito de regresso para a gestão condominial .....	35
<b>8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>36</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>39</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo será feito por abordagem metodológica bibliográfica. A pesquisa bibliográfica tem como base a coleta de informações em obras de especialistas na área, livros, artigos, enciclopédias, dentre vários outros meios que esboçam ideias e ensaios daqueles que detêm conhecimento acurado no assunto.

Com o aumento constante da população, principalmente nas grandes cidades, tem surgido a necessidade de que várias pessoas ocupem um espaço territorial pequeno, o que leva à necessidade de que o parcelamento do solo seja mais bem distribuído, levando muitas famílias a residirem nos chamados condomínios edilícios.

O condomínio edilício tem se mostrado uma solução eficaz quando o assunto é o bom aproveitamento do parcelamento do solo, pois permite que moradias, escritórios, lojas e outras conglomerados ocupem o mesmo lugar de forma privada. A grande diferença do condomínio edilício dos demais condomínios está justamente na possibilidade de existir, dentro do mesmo espaço territorial, áreas que são de uso comum e áreas que são de uso privado.

Muitos empreendimentos trazem inovações quando o assunto é moradia, pois transformaram espaços que antes serviam apenas para morar, em verdadeiros clubes e até resorts, sendo cada vez mais comum que, nas áreas de uso comum, existem espaços personalizados, tais como: sala de jogos, espaço de estudos, salões de festas, sauna, espaço mulher, academias, ou seja, a pessoa que reside em um condomínio, na atualidade, raramente precisa buscar externamente opções de entretenimento. Isso tem sido uma característica determinante para a aquisição de imóveis nos dias de hoje.

Com a migração em massa para as residências em condomínios, têm aumentado os desafios com relação aos conflitos gerados.

Por isso, é muito importante que o condomínio, antes de iniciar sua operacionalização, estabeleça regras firmes e ao mesmo tempo flexíveis, sempre buscando atender o coletivo,

surgindo daí a necessidade da elaboração da Convenção e Regulamento Interno e são nestes documentos que o condomínio será conduzido em seu dia a dia.

O código civil atribuiu à Convenção o poder de ditar as regras de convivência e de como o condomínio será gerido, servindo como uma espécie de contrato social, sendo que os sócios são todos aqueles que possuem uma cota parte, ou melhor dizendo, uma fração do solo de determinado condomínio, e é na convenção que se estipula como será escolhido o síndico, quais os direitos e deveres dos condôminos e seus dependentes, e se define o rito no qual as assembleias gerais serão realizadas.

Aquele que adquire uma propriedade em um condomínio, compra não somente a unidade autônoma em si, mas todo o conjunto legal daquele condomínio, inclusive dívidas contraídas e possíveis prejuízos estruturais que terá que arcar; por isso é importante que o condomínio seja gerido de forma séria e organizada, a fim de evitar que acidentes por falta de manutenção adequada ocorram.

Outro dispositivo legal que pertence aos condomínios são os chamados regulamentos internos ou regimento interno, que têm a finalidade de estabelecer regras pormenorizadas de uso das áreas comuns, bem como definir horários de obras, horários para realização de mudanças, de coleta do lixo e regras procedimentais, dentre outras orientações. É no regulamento interno que se estabelecem as minúcias de convivência, podendo inclusive estabelecer que os moradores de uma unidade autônoma não podem produzir ruídos no período noturno.

Com a aplicação da teoria do risco, a responsabilidade do condomínio e do síndico é ampliada, exigindo medidas preventivas rigorosas para evitar danos e litígios. Este trabalho tem como objetivo esclarecer essas responsabilidades, oferecendo diretrizes práticas para uma gestão eficiente e segura dos condomínios, baseada em jurisprudências e casos concretos que ilustram a aplicação dos princípios legais.

Não há dúvidas que o presente estudo se torna necessário devido à complexidade que se tornou a vida em condomínio, pois o simples fato de um condomínio edilício existir gera grandes impactos na sociedade e vincula até aqueles que não estão envolvidos diretamente com essa relação.

Também será demonstrada e detalhada a figura de cada personagem da relação condominial, sendo o condomínio, enquanto pessoa jurídica (sujeito de direito), os condôminos e o síndico.

Este tema é de extrema relevância, pois a administração condominial deve garantir a segurança e o bem-estar de todos os moradores, além de preservar o patrimônio coletivo.



O síndico exerce papel central nesta relação, é ele que irá direcionar e gerir os recursos dos condôminos, a relação no cotidiano, definir quais manutenções serão realizadas e quando serão realizadas.

Introduzir a responsabilidade civil objetiva dentro do presente trabalho é fundamental; entretanto, compreender o papel que cada personagem exerce e quais são os limites impostos pela lei busca subsidiar o entendimento de que, como todo o ramo do direito, nenhum direito é absoluto, pois em determinados momentos, direitos são suprimidos em prol de um bem maior, sendo essa a essência do trabalho.

Delimitar a responsabilidade civil objetiva recíproca entre condomínio e condôminos é de extrema relevância, para saber em que momento será um deles responsável por determinado dano causado e em qual momento e de que forma será adotada a teoria do risco e de quem será o dever de indenizar.

Por fim, demonstrar a ideia e o surgimento da teoria do risco irá permitir que seja mais bem compreendido o porquê de o condomínio edilício, mesmo não sendo o causador direto de determinados danos, ainda assim será o responsável pela indenização, sendo-lhe permitido, é claro, o direito de regresso.

A relevância do estudo encontra respaldo quando existe uma grande necessidade de comportar o maior número de pessoas em um espaço reduzido territorial, o que fatalmente gera diversos e variados conflitos humanos, sendo necessário compreender a responsabilidade objetiva e em que momento ela será aplicada no contexto do presente trabalho.

## 2. HISTÓRIA E EVOLUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

### 2.1 Evolução legal do condomínio edilício no direito brasileiro

Os condomínios edilícios são um dos meios de moradia bem antigos, tendo como exemplo a Roma antiga, em que os primeiros condomínios eram conhecidos como “insulae”, sendo uma construção de alguns andares, habitados por várias famílias. Para auxiliar neste entendimento histórico do surgimento dos condomínios, vejamos:

A ideia da divisão jurídica e econômica do solo entre diferentes proprietários, para sua melhor utilização, remonta ao direito romano, embora os textos não sejam muito claros e pareçam indicar que o sistema existente não tinha o mesmo caráter do instituto da propriedade horizontal. Na Idade Média já era conhecido um sistema de propriedade similar ao atual. Todavia, somente no século XVIII desenvolveu-se a propriedade horizontal, malgrado não houvesse uma disciplina jurídica definida. Tal regulamentação veio a surgir no direito francês, em Auxerre, em 1561, reproduzida em seguida em Nantes, Saint Malo, Caen, Roenun, Rennes e, principalmente, Grénoble, para depois ser inserta no Código Napoleão, porém em um único artigo (664)885. Os poucos diplomas legais que passaram a se referir à propriedade horizontal não cuidaram de regulá-la convenientemente. Também o Código Civil português de 1867, em seu art. 2.335, só se referia aos encargos de reparação e conserto. No Brasil, o Código de 1916 nada dispôs sobre o assunto. Entretanto, o extraordinário surto de desenvolvimento observado após a 1ª Grande Guerra Mundial de 1914-1918, dando início à era da industrialização, provocou o aumento demográfico e a valorização dos terrenos urbanos, bem como a consequente necessidade de aproveitamento de espaço, suscitando então a ideia de se instituir condomínio nos prédios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários.” (Gonçalves, 2024, p. 165)

A necessidade de utilização de moradias por meio de condomínios também surge após a I Guerra Mundial, senão vejamos: “Esse tipo de condomínio surgiu após a I Guerra Mundial, ante a crise de habitação, quando, com o desenvolvimento das cidades e consequente valorização dos terrenos urbanos, houve necessidade de melhor aproveitar o solo.” (Diniz, 2023, p. 83)

Mesmo que as leis tenham estabelecido normas de convivências nos condomínios edilícios mais recentes, não restam dúvidas de que a utilização do solo por meio de condomínio edilício, além de ser muito antiga, tem se consolidado cada vez mais como uma tendência da humanidade de conviver em comunidade. Esse pensamento é ensinado por Lobo:

O Código Civil regulou inteiramente as matérias relativas ao condomínio edilício, derogando a Lei n. 4.591/1964, que apenas permanece vigente sob a regulação da incorporação imobiliária, que é a principal modalidade de construção de edifícios de unidades autônomas, de onde promanam os condomínios edilícios. (2024, p. 114)

Mais especificamente no Brasil, a regulação do estado quanto aos condomínios edilícios surgiu a partir do decreto-lei 5.481, de 1928 e, a partir daí, surgiram leis esparsas, que de alguma forma trataram especificamente sobre o tema, como traz Gonçalves:

O primeiro diploma a tratar do condomínio edilício ou em edificações, também chamado de horizontal, foi o Decreto-Lei n. 5.481, de 1928. Posteriormente, passou a ser regido pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações da Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965. As principais inovações trazidas pela referida legislação foram: a) compõe-se a lei de dois títulos, cuidando o primeiro do condomínio e o segundo das incorporações; b) permitiu o condomínio em prédios de um pavimento; c) ao determinar, no parágrafo único do art. 4º, que o adquirente responde pelos débitos do alienante, atribuiu o caráter de propter rem a essas obrigações; d) estabeleceu a obrigatoriedade da existência de uma convenção de condomínio e de um regulamento; e) determinou que a representação do condomínio fosse feita pelo síndico; f) cuidou das incorporações, na segunda parte, visando impedir que o incorporador cause prejuízo aos condôminos, especialmente proibindo reajuste de preços, se não convencionados expressamente. (2024, p. 165)

Algumas inovações no decreto-lei foram de extrema relevância, pois, a partir daí, surge a obrigatoriedade da existência da Convenção e da figura do síndico, fundamentais para uma boa gestão de condomínio, sendo a convenção responsável por dar as diretrizes de condução do condomínio e o síndico responsável por aplicá-las.

## **2.2 Instituição e constituição do condomínio edilício**

O condomínio, antes de existir no mundo fático, deve obedecer a alguns critérios legais, sendo necessária sua instituição, pois é nela que serão definidas as áreas privativas, áreas de uso comum e as demais áreas de uso misto. As unidades autônomas recebem sua numeração, de onde surgem as identificações, conforme estabelece o código civil em seus artigos 1.331 e 1.332.

Na instituição do condomínio, são diferenciadas as partes de uso exclusivo e as partes de uso comum. As partes exclusivas podem ser livremente utilizadas e negociadas pelos proprietários, enquanto as partes de uso comum exigem o consentimento dos demais copossuidores para sua utilização e negociação. A organização dessas partes é estabelecida por meio de projetos, memoriais descritivos e do memorial de incorporação. Esses documentos não significam que o condomínio já existe de fato, mas determinam como será sua estrutura e separação quando vier a ser constituído.

A instituição do condomínio visa delimitar o território e identificar cada parte que comporá o condomínio. Os proprietários de unidades autônomas exercem o direito de propriedade sobre duas coisas: a sua própria unidade autônoma e a sua parte na fração ideal do todo, que compreende as áreas comuns. Compreender o que é exclusivo e o que é comum é fundamental para determinar a quem devem ser cobradas determinadas responsabilidades. Nesse contexto, Gonçalves afirma:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração central, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1.331)." (2024, p. 165)

Enquanto na instituição do condomínio busca-se separar e identificar as áreas que comporão o empreendimento, a elaboração da convenção do condomínio visa criar um "contrato social" que estabelecerá as regras gerais e específicas de administração e convivência no condomínio. A convenção do condomínio tem caráter documental e deve ser redigida e aprovada por condôminos que representem  $2/3$  (dois terços) da totalidade das frações ideais ou das unidades autônomas.

Dessa forma, a instituição do condomínio está relacionada ao momento de sua criação e é materializada por meio de documentos como memoriais descritivos, projetos e memorial de incorporação, entre outros. A convenção, por sua vez, é um documento que formaliza a existência do condomínio no mundo jurídico e regula sua administração e convivência. Enquanto a instituição do condomínio se manifesta de forma abstrata, materializando-se por meio de documentos técnicos e memoriais descritivos, a convenção é o próximo passo, estabelecendo as diretrizes operacionais e normativas para a vida condominial.

### **2.3 Da constituição do condomínio e da elaboração da convenção**

Após a instituição do condomínio, quando as áreas exclusivas e comuns estão devidamente identificadas, surge a necessidade de estipular as regras que irão reger essa relação ao longo da existência do condomínio.

É na convenção que os condôminos exercem seu primeiro poder de voto. Conforme estabelece o artigo 1.333 do Código Civil, a convenção deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

Dessa forma, a convenção se torna obrigatória para todos os envolvidos, estabelecendo as bases para a administração e convivência no condomínio.

A convenção pode ser elaborada por ato entre vivos ou por testamento, bem como deve conter as especificações das áreas de uso exclusivo e as áreas de uso comum, além de determinar a realização das assembleias gerais, a forma de escolha do síndico e do seu tempo de mandato.

Como o próprio diploma civil aduz, a convenção constitui o condomínio, sendo um documento escrito, ou seja, traz a existência aquilo que foi apenas projetado no mundo das ideias, e é aqui que o condomínio edilício, enquanto pessoa jurídica, começa sua vida no mundo jurídico. Assim ensina Lobo:

O condomínio edilício se constitui por negócio jurídico entre vivos ou por testamento, após seu registro no registro imobiliário. Para sua constituição, é necessário (1) Que sejam discriminadas as unidades de titularidade exclusiva, com suas confrontações com as demais e com as partes comuns; (2) Que seja fixada a fração ideal de cada unidade, sobre o terreno e as partes comuns; (3) A destinação do edifício, se residencial, ou não residencial, ou mista. (2024, p. 114)

A convenção desempenha um papel tão crucial na administração de um condomínio que o Código Civil estabelece que sua alteração, assim como sua elaboração e aprovação, também depende do consentimento de dois terços dos titulares. Isso assegura que qualquer mudança nas regras de convivência e administração do condomínio seja amplamente consensuada entre os condôminos, refletindo a importância de uma gestão participativa e democrática.

Quando se fala em convenção, é importante que, após sua lavratura e aceite de dois terços dos titulares, ela siga para seu registro no serviço notarial, pois somente assim será possível se opor contra terceiros na relação condominial, sendo esse o entendimento do parágrafo único do artigo 1.333.

Importante destacar que, independentemente do registro no serviço notarial de imóveis, a convenção produz efeitos entre seus constituintes. Conforme a Súmula 260 do STJ: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”

Isso significa que, uma vez aprovada, a convenção é válida e vinculante para todos os condôminos, garantindo a regulamentação das relações internas, mesmo sem o registro formal.

A convenção estabelece como o condomínio terá suas despesas custeadas, impondo a cada unidade autônoma a obrigação de pagar sua cota condominial. Esses valores são destinados à manutenção dos bens e áreas comuns do condomínio.

O condomínio edilício precisa atuar em duas frentes principais. A principal é a relação com os condôminos, enquanto a atuação secundária envolve a interação com terceiros, como a abertura de contas bancárias, contratação de empregados e recolhimento de impostos. Por isso, é importante que a convenção seja registrada em cartório.

Compreender o momento da instituição e materialização do condomínio, pela elaboração e registro da convenção no serviço notarial, é essencial para aplicar a responsabilidade civil objetiva. Essa compreensão permite que indivíduos sejam responsabilizados sem afetar o todo do condomínio. Por exemplo, um síndico que negligencia a manutenção de um elevador, resultando em um acidente com vítima fatal, pode ser responsabilizado criminalmente, pelo fato de ter negligenciado a manutenção do equipamento, dependendo do caso concreto.

## **2.4 Do regimento interno**

Superados os primeiros momentos de existência do condomínio, chegamos à fase de operacionalização do condomínio edilício. É aqui que se inicia o convívio e o condomínio entra em pleno funcionamento. Normalmente, na primeira assembleia geral realizada entre os condôminos, o regimento interno é elaborado e votado.

Como ensina Gonçalves: "É no regimento interno que se detalham as normas específicas para a convivência e utilização das áreas e serviços comuns do condomínio, garantindo uma gestão eficiente e harmoniosa."(2024, p. 167)

E ainda: "O Regulamento, ou Regimento Interno complementa a Convenção. Geralmente, contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns e é colocado em quadros, no andar térreo, próximo aos elevadores ou à portaria, fixados na parede." (2024, p. 167)

Também é no regimento interno que são tratados assuntos delicados e, muitas vezes, polêmicos, como o trânsito e permanência de crianças na área comum, se devem ou não estarem acompanhadas, além de estabelecer de que forma as vagas de garagem poderão ser utilizadas, como os pets vão transitar e permanecer na área comum, ou seja, toda conduta do dia a dia do condomínio é regulada pelo regimento interno.

Como regulamentam as formas de utilização da área comum, é importante distinguir as áreas comuns que são divididas em dois aspectos, sendo a área comum de uso coletivo e a área comum de uso exclusivo, como bem nos ensina Lobo:

Sobre áreas comuns, o condomínio edilício assemelha-se ao condomínio geral, uma vez que o titular da unidade imobiliária é também titular da parte ideal correspondente às áreas comuns. Difere do condomínio geral porque as áreas comuns são permanentemente indivisíveis e não podem ser objeto de uso individual de qualquer dos condôminos ou de partilha entre eles. O condomínio é meio para o fim que são as unidades imobiliárias. Existe em razão destas. Tem, portanto, natureza objetiva, diferentemente do condomínio geral, que se forma e se extingue em razão das pessoas dos condôminos. As áreas comuns são de dois tipos: a) áreas comuns de uso comum dos condôminos (por exemplo, acessos às vias públicas, elevadores, escadas); e b) áreas comuns de uso restrito por condôminos (exemplo, salão de festas dependente de pagamento pelo uso ou de reserva prévia) ou pela administração (exemplo, portaria). (2024, p. 114)

As áreas comuns de uso exclusivo têm sua exclusividade regulamentada pelo regimento interno. A exclusividade é determinada pelo uso particular do espaço pelo condômino, assegurando que a área comum, enquanto sob seu domínio, seja acessível exclusivamente para seus convidados.

O regimento interno possui uma forma mais simples de aprovação e alteração, geralmente não exigindo um quórum qualificado. Devido ao seu caráter educativo e ao dinamismo inerente à vida condominial, é extremamente importante que suas regras possam ser constantemente atualizadas para atender às necessidades dos condôminos e garantir uma convivência harmoniosa e eficiente.

Além disso, o regimento interno pode incluir disposições sobre a aplicação de multas e penalidades para aqueles que descumprirem as normas estabelecidas. Essas medidas são importantes para manter a ordem e a disciplina dentro do condomínio. No entanto, é essencial que as penalidades sejam aplicadas de forma justa e proporcional, garantindo sempre o direito de defesa dos condôminos. Gonçalves afirma que "a aplicação de multas deve ser feita com base em critérios claros e objetivos, evitando arbitrariedades e garantindo a legitimidade das decisões" (2024, p. 166).

Por fim, o regimento interno deve ser revisado periodicamente para se adaptar às mudanças na legislação e às necessidades do condomínio. A atualização regular das normas ajuda a manter o documento relevante e eficaz, refletindo as realidades e os desafios atuais da administração condominial. A revisão do regimento interno deve ser feita de forma participativa, envolvendo todos os condôminos e garantindo que as novas regras sejam compreendidas e aceitas por todos.

### **3. DO CONDOMÍNIO COMO PESSOA JURÍDICA, DOS CONDÔMINOS E DO SÍNDICO (ORGÂNICO OU PROFISSIONAL)**

A construção de um condomínio predial o consagra como pessoa jurídica, possuindo assim direitos e obrigações. Esta personalidade jurídica habilita o condomínio a exercer diversas atividades em virtude da sua existência como sujeito: podem ser celebrados contratos, abertas contas bancárias, contratados serviços ou designadas pessoas, componentes essenciais à sua administração e funcionamento. A importância essencial do papel do condomínio como pessoa coletiva reside na sua capacidade de garantir a organização e o controle eficaz das áreas comuns pela diferenciação da propriedade dos titulares de unidades individuais. Esta representação perante outros, em nome de um grupo identificado, sublinha a autonomia - estabelecendo um equilíbrio com a proteção não só dos interesses coletivos, mas também dos respectivos proprietários - contra reivindicações ou ações de terceiros em relação a estas áreas que os comprometam, separados uns dos outros.

Os condôminos são pessoas físicas ou jurídicas que são proprietários das unidades individuais. Existem direitos e deveres específicos desses proprietários que são definidos no convênio e no estatuto. O condomínio é administrado por um administrador que pode ser proprietário orgânico ou profissional, denominado de síndico, e seu mandato não pode ser superior a 02 anos; entretanto, não existe vedação legal quanto à quantidade de reeleição.

O síndico é o representante legal do condomínio e pode ser um dos condôminos (síndico orgânico) ou um profissional contratado (síndico profissional). O síndico orgânico é eleito pelos próprios condôminos e desempenha suas funções de forma voluntária ou mediante uma remuneração simbólica. Já o síndico profissional é contratado por sua expertise na administração de condomínios, recebendo remuneração compatível com suas responsabilidades. Independentemente da modalidade, o síndico é responsável pela gestão



financeira, manutenção das áreas comuns, cumprimento das normas legais e resolução de conflitos entre condôminos.

Além disso, o síndico deve estar atento às necessidades do condomínio, promovendo melhorias e adotando medidas preventivas para evitar problemas futuros. A escolha entre um síndico orgânico e um profissional depende das particularidades de cada condomínio, mas o objetivo comum é sempre garantir uma administração eficiente e segura.

### **3.1 Da instalação do condomínio e inscrição no cadastro nacional de pessoas jurídicas**

Após superadas as formalidades de registro no cartório de imóveis das matrículas de cada unidade autônoma e da convenção do condomínio, inicia-se a construção do empreendimento imobiliário.

O empreendimento imobiliário, que consiste na construção e materialização do que foi previamente projetado e descrito na instituição do condomínio, precisa obter autorizações dos órgãos estatais para que sua operacionalização seja permitida. Após a conclusão da construção e estando o empreendimento pronto para ser habitado, surge a necessidade de emissão do "habite-se". Esse documento, expedido pelas prefeituras municipais, autoriza o funcionamento e a operacionalização do condomínio, sendo que sua existência é imprescindível para a liberação de utilização do condomínio, pois atesta que a edificação cumpre com os requisitos técnicos necessários à segurança.

Junto com a emissão do "habite-se", outras autorizações também são necessárias, como o licenciamento ambiental, o alvará contra incêndio, emitido pelo Corpo de Bombeiros, entre outras formalidades que podem variar conforme o município.

Após o condomínio edilício estar apto a ser utilizado pelos condôminos, realiza-se a chamada assembleia geral de instalação ou constituição do condomínio, a primeira assembleia conduzida pelos condôminos. Esta assembleia é geralmente convocada pelo construtor ou incorporador responsável pela obra. A partir da realização desta assembleia, a responsabilidade pelo empreendimento passa a ser dos condôminos, excetuando-se, claro, as garantias dentro dos prazos legais.

Na assembleia de constituição, são aprovados o regimento interno, o valor da cota condominial correspondente a cada unidade, e são eleitos o síndico e os membros do conselho fiscal.

Finalizado a assembleia de constituição, deve ser reduzida a termo por meio de uma ata que será levada para registro no cartório de títulos e documentos devendo, no momento do registro, juntar comprovação de onde está registrada a convenção do condomínio.

Após o ato assemblear inicial, surge então a figura do condomínio edilício enquanto sujeito de direito, devendo formalizar seu registro junto à Receita Federal. Aqui é um momento e um marco histórico na existência do condomínio, pois é a partir da realização da assembleia de constituição que prazos e responsabilidades civis começam a surgir.

Quando é realizado seu registro junto à receita federal, o condomínio recebe seu número de inscrição, também conhecido como CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica); é aqui que recebe o número de sua identidade, porém o condomínio é considerado sujeito de direito e esse registro visa unicamente identificá-lo nas relações negociais. Por isso nos ensina Lobo:

O condomínio edilício não é pessoa jurídica, mas é sujeito de direitos. No direito contemporâneo não se resume à personalização jurídica a possibilidade de exercício de direitos e deveres, tanto no âmbito do direito material quanto no âmbito do direito processual. O condomínio, mediante sua administração, pode adquirir para si mesmo e não em nome dos condôminos coisas móveis e imóveis, pode firmar negócios jurídicos para prestação de serviços ou realização de obras em benefício da coisa comum, pode admitir, gerir e demitir empregados e tem legitimidade para agir em juízo, dita capacidade processual. Como sujeito de direitos não personalizado, o condomínio, analogicamente à pessoa jurídica, de cujo modelo legal mais se aproxima, é dotado de órgãos. O Código Civil prevê dois órgãos obrigatórios e necessários, que devem estar disciplinados na convenção do condomínio: a assembleia dos condôminos e o síndico. Pode a convenção prever outros órgãos, como o conselho fiscal, que são facultativos. (2024, p. 116)

A formalização do condomínio e a obtenção do CNPJ são, portanto, passos necessários para a administração eficaz e para a proteção dos direitos e deveres dos condôminos, promovendo a segurança jurídica e a estabilidade na gestão condominial. O fato de o condomínio possuir um CNPJ o torna pessoa única e lhe permite realizar negociações com terceiros e se comunicar com os demais órgãos públicos e privados necessários, além do mais evita arbitrariedades e confusões quanto a sua existência.

### 3.2 Dos direitos dos condôminos

Antes de adentrar aos direitos dos condôminos, é preciso definir quem são os condôminos, pois dentro da unidade autônoma, de uso exclusivo, podem existir pessoas que são os titulares, ou seja, aqueles que são os titulares do direito real sobre a unidade autônoma, detêm o poder de voto e são responsáveis pelo pagamento da cota condominial, e os demais moradores ou até mesmo pessoas que se vinculam às unidades de forma temporária, sendo um visitante ou convidado de algum condômino.

O código civil traz um rol exemplificativo dos direitos dos condôminos, conforme artigo 1.335 e seus incisos.

Os direitos dos condôminos são limitados, não sendo absolutos em detrimento dos demais condôminos. No entanto, um condômino pode se opor a qualquer outro que perturbe a utilização de sua unidade ou que use a área comum de maneira contrária ao disposto na convenção ou no regimento interno. O condômino que se sentir prejudicado por outrem, poderá requisitar ao síndico providências com base nas normas específicas do condomínio, contidas na convenção ou no regimento interno.

Esses direitos se estendem aos demais moradores da unidade, exceto o direito de voto nas assembleias, que deve ser comprovado por meio de titularidade. Caso o titular não possa votar nas assembleias pessoalmente, ele pode ser representado por meio do instrumento do mandato, conforme estabelece o Código Civil, em seu artigo 653, ficando sob sua responsabilidade as decisões e votações que o mandatário praticar na assembleia geral dos condôminos.

O inquilino, mesmo não recebendo o mandato do proprietário, poderá participar e até votar nas assembleias do condomínio, exceto se a pauta da assembleia não for relacionada à deliberação de taxa extraordinária e dela o proprietário não participar, conforme está disciplinado no artigo 24, § 4º da lei 4.591/1964.

Dentre os vários direitos que o condômino possui, o que merece destaque é o de uso e fruição de sua unidade, pois não pode fazê-lo de modo a prejudicar outros condôminos, podendo inclusive gerar responsabilizações em casos de perturbação de sossego por barulho intenso, ou até mesmo ocasionar danos estruturais por falta de manutenção em sua unidade, como nos

condomínios verticais, onde é muito comum problemas de vazamentos de água de uma unidade para outra.

Por fim, os condôminos têm o direito de serem ouvidos e respeitados em suas demandas e sugestões. A boa convivência no condomínio depende do respeito mútuo e da capacidade de diálogo entre os moradores e a administração. As sugestões e reclamações dos condôminos devem ser levadas a sério e tratadas com a devida atenção, promovendo um ambiente harmonioso e cooperativo para todos.

Esses direitos são essenciais para garantir uma convivência harmoniosa e justa dentro do condomínio, permitindo que todos os moradores usufruam de suas propriedades e das áreas comuns de maneira equilibrada e respeitosa. A clareza na definição e no respeito a esses direitos contribui para a paz e o bem-estar de todos os condôminos.

### **3.3 Dos deveres dos condôminos**

Os deveres dos condôminos, assim como os direitos, também se estendem aos demais moradores e pessoas vinculadas à sua unidade. É aqui que surgem muitas regras de regimento interno que buscam estabelecer procedimentos de segurança de uso das áreas comuns, de horários de obras e demais procedimentos rotineiros do condomínio.

Logo, os deveres dos condôminos também estão pautados de forma exemplificativa no código civil, sendo atribuição da convenção e do regimento interno adentrar nas minúcias de cada condomínio. Os deveres dos condôminos têm sua previsão legal no código civil artigo 1.336 e seus incisos, trazendo rol exemplificativo, podendo tais deveres serem devidamente ampliados com base na convenção e regimento interno do condomínio.

É importante que cada dever do condômino tenha sua forma de aplicação estabelecida na convenção, como é o caso da contribuição para as despesas do condomínio, que são as chamadas cotas condominiais, meio pelo qual o condomínio custeia suas principais despesas com funcionários, prestação de serviços de manutenções e demais trabalhos necessários para manter o bom funcionamento dos equipamentos da área comum, como ensina Lobo:

O pagamento da contribuição condominial pelo condômino, para cobertura das despesas ordinárias ou extraordinárias, é indispensável para que o condomínio possa

cumprir suas finalidades e os condôminos possam utilizar suas unidades. O condomínio pode fixar a periodicidade, cuja preferência é a mensal. O não pagamento acarreta a incidência de juros moratórios que forem fixados pela assembleia dos condôminos. (2024, p. 121)

O código de processo civil, inclusive, estabelece que a cota condominial, devidamente aprovada na assembleia geral e documentalmente comprovada, tem caráter executivo, permitindo ao condomínio mais celeridade para quitação de cotas atrasadas, como consta no artigo 784, inciso x.

Primando pela segurança estrutural da edificação do condomínio vertical, é essencial que as obras realizadas nas unidades autônomas não comprometam a integridade da estrutura. Como as unidades são constituídas por colunas e vigas interligadas, o condômino que realizar uma obra não pode interferir nesses pontos sensíveis fundamentais para a manutenção da estrutura. Portanto, é necessário que o condômino contrate responsáveis técnicos, como engenheiros e/ou arquitetos, para garantir que a obra seja realizada de maneira segura e adequada.

Na relação condominial, é importante que cada agente seja devidamente identificado para compreender suas áreas de atuação e responsabilidades. Até o momento, foi esclarecida a existência do condomínio edilício como pessoa jurídica ou sujeito de direito, bem como a figura do condômino. A seguir, será apresentada a figura do síndico e as relações que definem as responsabilidades de cada um.

Os condôminos têm o dever e a responsabilidade pelos seus dependentes, visitantes e demais convidados, sendo que todo e qualquer ato danoso praticado por algum destes é o condômino que será o responsável pela reparação, pois é ele o legitimado e possui relação direta com o condomínio, podendo posteriormente entrar com ação de regresso, a depender da situação.

Os direitos e deveres dos condôminos andam juntos e, na maioria das vezes, tem sua conduta ligada ao direito de regresso, pois tanto o condomínio pode regressar contra o condomínio danoso, quanto o próprio condômino pode regressar com relação a um terceiro vinculado em sua unidade que causou danos ao condomínio.

Por isso, é importante que aquele que for habitar em condomínio edilício busque informações quanto às normativas daquele condomínio.

## **4. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

A administração do condomínio é desempenhada pelo síndico, que deve trabalhar de acordo com as limitações impostas pelo código civil e pela convenção do condomínio, devendo tomar cuidado para não exceder em suas atribuições.

O síndico desempenha papel importante na condução do condomínio, sendo o elo dos condôminos para com os terceiros com quem o condomínio mantém algum tipo de relação, pois ele é o responsável por manter e organizar documentos e manutenções relacionadas ao condomínio.

### **4.1 Das assembleias gerais – órgão máximo e deliberativo do condomínio**

Primeiramente, ao se falar da administração do condomínio, deve ser destacado o poder conferido à assembleia geral dos condôminos (artigo 1.350 do código civil), pois é através das decisões tomadas na assembleia geral dos condôminos que o condomínio será conduzido, pois nas assembleias é escolhido o síndico, é realizada votação da previsão das despesas, a contribuição de cada unidade, a prestação de contas, dentre várias outras matérias que possam surgir.

As assembleias gerais geralmente são convocadas pelo síndico, porém também poderão ser convocadas por  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos condôminos titulares, devendo constar na convocação data, horário, local de realização e as pautas da ordem do dia.

Podem deliberar e votar nas assembleias os condôminos que estejam quites com suas contribuições condominiais, inclusive as multas aplicadas pelo síndico por descumprimento de normas da convenção ou do regimento interno.

Em termos práticos, é comum que as convenções estabeleçam de que forma as assembleias serão convocadas e realizadas, além de mais algumas matérias específicas que devem respeitar o quórum mínimo para que a votação seja aceita como, por exemplo, quando for pauta que queira modificar a destinação do condomínio, onde obrigatoriamente deverá ter o quórum mínimo de titulares que representem dois terços dos condôminos, sob pena de

nulidade da assembleia. Vejamos o que nos ensina Diniz, quando se trata da realização e das pautas deliberadas em assembleia:

Em segunda convocação, a assembleia deliberará por maioria dos votos presentes, qualquer que seja o seu número, não sendo necessário, portanto, que representem pelo menos a metade das frações ideais, exceto se for exigido quórum especial (CC, art. 1.353). Com isso, evitar-se-á procrastinação nas deliberações que deverão ser tomadas. Tais decisões terão validade não só para os condôminos presentes, como também para os ausentes. Se a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente: a) sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; b) fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; c) seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; d) seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com consolidação de todas as deliberações. Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida. A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial (art. 1.353, §§ 1º a 3º acrescentados pela Lei n. 14.309/2022). (2023, p. 91)

Nota-se que a assembleia geral é um ato jurídico formal e sua realização precisa se encaixar perfeitamente nos moldes da convenção ou do código civil, sendo também ato solene, não permitindo que sua realização seja feita na informalidade e suas decisões devem ser reduzidas a termo, para que sigam seu registro em cartório.

São das assembleias que muitas decisões impactam diretamente os condôminos e, a partir daí, podem surgir arbitrariedades como, por exemplo, a assembleia não pode deliberar sobre matérias em que a lei proíba, como o fato de proibir o condômino inadimplente de usar área comum. A convenção que possui cláusula normativa nesse sentido pode trazer ao condomínio responsabilização de pagamento de danos morais por constrangimento ilegal, pois a lei prevê a forma correta de tratar e cobrar condômino inadimplente.

## **4.2 Das atribuições do síndico**

O síndico é escolhido por meio de votação realizada pelos condôminos em assembleia; seu mandato não poderá ultrapassar o período de 02 (dois) anos, podendo ser condômino titular

ou pessoa externa à relação condominial, é o que nos ensina Diniz: “O síndico, condômino ou não, é eleito pelo prazo de 2 anos, que poderá renovar--se, pela assembleia dos condôminos, passando a ser o órgão executor de suas deliberações.” (2023, p. 90)

A função do síndico e suas atribuições foram bem trazidas no código civil em seu artigo 1.348, sendo relevante sua transcrição a fim de que sejam esmiuçadas suas principais tarefas enquanto gestor do condomínio:

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.

É através do síndico que o condomínio irá aplicar suas normativas e decisões tomadas nas assembleias gerais, bem como a realização das manutenções necessárias e demais investimentos aprovados pelos condôminos. Também é dever do síndico prestar contas regularmente dos valores utilizados do condomínio, como bem pontua Venosa: "Entre suas principais funções, além da representação do condomínio, está a administração, devendo prestar contas à assembleia." (2024, p. 330).

O síndico deve sempre buscar os melhores meios a fim de aplicar corretamente os recursos que lhe foram confiados, sempre buscando realizar obras necessárias e que mantenham o bom funcionamento das coisas da área comum; um bom síndico também trabalha de forma transparente, sempre prestando contas e divulgando informações aos condôminos, é o que aprendemos com Gonçalves: "O síndico representa a coletividade condominial, agindo em nome alheio nos limites da convenção e sob a fiscalização da assembleia, praticando os atos de defesa dos interesses comuns." (2024, p. 177).

Além da gestão e organização nas questões envolvendo manutenções e o financeiro, o síndico também atua na relação interpessoal com os condôminos e moradores; é o síndico responsável por aplicar as regras previamente aprovadas pelos condôminos, cabendo inclusive, quando necessário, aplicar multas e até mesmo cobrá-las extrajudicialmente e judicialmente. O síndico também desempenha papel fundamental na mediação de conflitos entre os condôminos,



pois sua postura e sua capacidade na resolução de conflitos, pode impactar a vida em harmonia dos condôminos.

A necessidade de atuar em várias disciplinas faz com que o síndico se desdobre ante aos vários desafios em seu dia a dia, por tamanha ser a sua responsabilidade, e com isso é necessário que muitos cuidados sejam tomados, devendo sempre buscar agir dentro da lei, contratando seguro obrigatório do condomínio, renovando sempre necessário os alvarás do corpo de bombeiro, deve sempre buscar profissionais habilitados e que emitam ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) quando o serviço o exigir, além de ter o cuidado de recolher os impostos municipais, estaduais e trabalhistas legais.

É de costume que o síndico transfira parte de seus poderes de gestor a profissionais técnicos, como administradoras de condomínios, advogados e engenheiros, mas sempre sob sua supervisão e responsabilidade, pois a complexidade dos novos empreendimentos tem se mostrado a necessidade de profissionalização na gestão do condomínio.

Importante destacar que, o condomínio pode escolher o síndico condômino (conhecido também como síndico orgânico) ou o síndico externo (conhecido como síndico profissional), tendo as mesmas atribuições e responsabilidades, tendo uma única diferença na relação que possuem com o condomínio, pois o primeiro é titular de uma unidade e o segundo pode ser pessoa natural estranha ao condomínio ou empresa constituída para este fim.

O síndico que praticar irregularidades, não prestar contas e não administrar convenientemente poderá ser destituído do cargo sem quórum qualificado, bastando para isso que a maioria dos condôminos presentes na assembleia convocada para este fim assim determinem, conforme prevê o código civil artigo 1.349.

### **4.3 Do conselho fiscal e consultivo**

O conselho fiscal normalmente encontra sua previsão legal dentro da convenção do condomínio, pois a lei deixou sua existência de forma facultativa, como o próprio nome indica, é o órgão formado por um grupo de condôminos que fiscaliza as ações do síndico, servindo como um apoio aos condôminos, no sentido de sugerir a aprovação ou não das contas executadas pelo síndico, conforme ensina Venosa:

O conselho fiscal, embora não obrigatório, é uma ferramenta importante para a transparência e fiscalização das contas do condomínio, atuando como um órgão de controle interno que assessora os condôminos na verificação da gestão financeira realizada pelo síndico." (2018, p. 374)

O conselho fiscal é eleito com o mesmo mandato que o síndico, também escolhido em assembleia, sendo muito comum ter seus membros escolhidos em número ímpar, a fim de evitar empates em possíveis deliberações colegiadas.

Já o conselho consultivo tem um papel mais auxiliador com o síndico, art. 23, § único da lei 4.591. Suas funções estão voltadas nas questões envolvendo a gestão do condomínio, e normalmente são eleitos 03 membros, em conjunto com o mandato do síndico.

Algumas convenções colocam a previsão de que, das decisões do síndico sobre atos de condôminos, estes podem recorrer da decisão ao conselho consultivo, servindo neste caso como órgão moderador.

## **5. DA TEORIA DO RISCO E SUA ANÁLISE FRENTE AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

A Teoria do Risco é um dos diversos princípios utilizados no ordenamento jurídico brasileiro, fundamentando-se na premissa de que algumas atividades, ao serem introduzidas na sociedade, geram riscos inerentes a terceiros.

É importante destacar que essa teoria não é exclusiva do direito civil, podendo ser facilmente aplicada também nas relações ambientais e administrativas.

Com o entendimento de que algumas atividades, mesmo lícitas, oferecem riscos, busca-se defender o interesse social como um todo. O condomínio, mesmo não exercendo uma atividade de risco propriamente dita pode, pelo simples fato de estar edificado, gerar ameaças à sociedade. O risco independe de culpa, conforme ensina Dias: "A responsabilidade objetiva baseia-se na teoria do risco, segundo a qual aquele que exerce uma atividade perigosa deve arcar com os danos dela decorrentes, independentemente de culpa, pois ao criar o risco, assume também os possíveis prejuízos que possam surgir." (2006, p. 118).

É cabível sua aplicação na relação condominial, devido à complexidade que envolve os empreendimentos condominiais, pois dispendem de equipamentos tecnológicos que carregam vidas humanas, a exemplo dos equipamentos de elevadores, dentre outros fatos que

podem surgir. "No contexto do condomínio edilício, a teoria do risco fundamenta a responsabilidade objetiva do condomínio por danos causados nas áreas comuns. Assim, independentemente de culpa, o condomínio deve reparar os prejuízos sofridos pelos condôminos ou terceiros." (Gonçalves, 2016, p. 138)

Em síntese, verifica-se que a própria estrutura física de um prédio, por si só, já tem elementos suficientes para gerar riscos se não executados dentro das normas técnicas e demais legislações vigentes.

Importante esclarecer ainda que, quem opera a gestão desses empreendimentos condominiais, os síndicos, também podem ser responsabilizados, mas para que isso aconteça, será necessário provar, além do nexo causal e dano, sua culpa enquanto gestor.

No Brasil, infelizmente, vários são os casos em que grandes estruturas de condomínio causaram danos patrimoniais e até mesmo vidas foram perdidas, sendo os casos mais emblemáticos e trágicos os que ocorreram com o edifício Joelma em São Paulo (incêndio ocorrido no ano de 1974, deixando 187 pessoas mortas e mais de 300 feridos) e outro com o edifício Liberdade na cidade do Rio de Janeiro (prédio que desabou deixando 22 pessoas mortas e atingindo prédios vizinhos. (G1-SP, 2024, acessado em 05 de junho de 2024).

A partir das duas trágicas ocorrências nos edifícios Joelma e Liberdade, muitas coisas mudaram e várias normas técnicas e leis foram implementadas, pois os condomínios verticais precisam cada vez mais serem edificados com segurança e não somente sua construção, mas também medidas de segurança devem ser implementadas para que os ocupantes não tenham sua integridade física atingida.

No caso do edifício Joelma, ficou evidente que não foram apenas as medidas de segurança que ampliaram os danos do incêndio, mas também a falta de orientação de como se comportar em uma situação de incêndio e de pânico, pois foi possível identificar na reportagem da época que muitas pessoas em ato de desespero se jogaram do edifício, algumas utilizaram elevadores. Atualmente é item obrigatório a realização de cursos de brigada de incêndio que visa orientar os condôminos a como se comportarem em situações de incêndio ou de pânico generalizado.

Não resta dúvida que uma construção de vários andares, que demanda cálculos técnicos e grande complexidade em sua execução, pode ser um risco não somente aos seus ocupantes, mas a todos os vizinhos que estão suscetíveis a perigos iminentes de que a qualquer

momento uma rede elétrica pode entrar em curto-circuito e iniciar um incêndio, ou até mesmo uma reforma em um apartamento que atinja algum pilar estrutural que possa causar sua queda.

Tornou-se item e documento obrigatório por força das NBRs 14037 e 5674 o fornecimento de documento contendo manual de operação do condomínio, onde são descritas as especificações, prazos de manutenções e demais verificações de cada equipamento e área do condomínio.

Compreendendo melhor os riscos dentro de um condomínio, a conduta dos condôminos e das autoridades tendem a ter um olhar mais clínico sobre seu funcionamento.

Sob essa perspectiva, os condôminos também podem ser compelidos a responder objetivamente, nos casos em que lançarem objetos que venham a causar dano a outrem, bastando ser identificados; não sendo possível sua identificação, volta o condomínio a assumir o papel de responsável.

### **5.1 Gestão de riscos no contexto da responsabilidade civil objetiva em condomínios edilícios**

A fim de evitar a responsabilização do condomínio edilício ante aos condôminos e terceiros é importante que seja feito planejamentos e gestão dos riscos dentro do contexto condominial.

Assim, a gestão de riscos é também um elemento crítico à eficiente administração de condomínios edilícios, notadamente em razão da responsabilidade civil objetiva. A responsabilidade civil, tal como nela encarada, fundada na teoria do risco, é aquela em que, observada a conduta do agente nos dados do caso concreto, cabe a ele o dever de reparar o dano, independentemente de culpa. Sendo assim, o síndico e demais administradores de condomínios urge adotar medidas proativas para identificar, avaliar e mitigar os riscos de danos aos condôminos ou terceiros.

Um dos principais meios para administrar os riscos é a instalação de programas de manutenção preventiva. Estes programas incluem a inspeção regular, rotineira e sistemática de todas as instalações e equipamentos, como sistemas elétricos, sistemas hidráulicos, elevadores, e áreas comuns. Este tipo de manutenção ajuda não somente a evitar acidentes, pois prolonga

vida útil dos equipamentos mantendo-os em condições normais de uso, mas também evita reparos de urgência e economiza dinheiro.

A segurança física é outro aspecto central na gestão de riscos. Tartuce enfatiza a importância da "instalação de câmeras de vigilância, sistemas de controle de acesso, alarmes e iluminação adequada para prevenir invasões, furtos e vandalismos" (2021, p. 202). Além disso, a presença de segurança profissional treinada pode atuar como um fator de dissuasão contra atividades criminosas. Esses sistemas de segurança são fundamentais para reduzir a incidência de eventos que podem gerar responsabilidade civil para o condomínio.

É comum que muitas convenções de condomínios estabeleçam normas sobre a responsabilidade de indenização por objetos furtados ou danificados nas áreas comuns, pertencentes a condôminos ou terceiros. Essas convenções frequentemente preveem que o condomínio não deve reparar tais danos. Entretanto, para que essa responsabilidade seja efetivamente aplicável, é fundamental avaliar cada caso de forma específica. Nessa avaliação, o condomínio pode responder de maneira subjetiva, uma vez que é necessário determinar o grau de culpa envolvido para que o furto ou dano tenha ocorrido. Assim, a análise detalhada das circunstâncias é essencial para estabelecer a responsabilidade do condomínio.

Por fim, a formação e o treinamento contínuo dos funcionários do condomínio são elementos essenciais da gestão de riscos. Segundo Fiúza (2019, p. 85), "funcionários bem treinados são capazes de identificar riscos, responder eficazmente a emergências e realizar manutenções seguras". Programas de treinamento devem incluir procedimentos de emergência, primeiros socorros, manuseio seguro de equipamentos e normas de segurança. A educação e a preparação contínua dos funcionários reforçam a cultura de segurança e a eficiência operacional do condomínio.

## **6. DA RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DENTRO DO CONTEXTO CONDOMINIAL**

Dentro do contexto condominial, o fator determinante para que seja aplicada a responsabilidade civil objetiva está no conceito da teoria do risco, pois a construção e a variedade de locais e equipamentos dentro de um condomínio o colocam nessa posição de

perigo, e o condomínio que não busca minimizar os riscos com a realização de manutenções preventivas e corretivas dentro de um cronograma bem elaborado pode causar prejuízos patrimoniais e até mesmo ceifar vidas.

Os cuidados com as manutenções na área comum, recaem primeiramente em seu responsável legal, o síndico, e de forma secundária nos condôminos, pois o síndico gerencia o orçamento conforme aprovado em assembleia pelos condôminos, por isso é importante que a previsão de gastos do condomínio seja feita de maneira a incluir todas as possíveis despesas com funcionários, manutenções e recolhimentos tributários. O que impacta e gera a responsabilidade civil objetiva está atrelado na maioria dos casos, na ausência de manutenções e falta de planejamentos bem organizados e com uma programação bem ajustada. Por fim, não basta o planejamento e aprovação dos recursos, mas sim aplicá-los no tempo e na forma adequada, sendo um dever fundamental do síndico.

### **6.1 Disposições gerais sobre a responsabilidade objetiva**

O instituto da responsabilidade civil é extenso e possui várias particularidades; entretanto, o presente trabalho se limitará às questões que envolvem especificamente o condomínio edilício, os condôminos e o síndico.

A responsabilidade civil extracontratual objetiva surge do risco, não havendo a necessidade de demonstração de culpa. Contudo, é fundamental que, em cada caso concreto, estejam evidenciados o nexo causal e o dano ocasionado pelo ato. Esse é o entendimento do Código Civil, em seu artigo 927:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Para tratar da responsabilidade civil objetiva, importante compreender melhor sobre a teoria do risco que está ligada diretamente ao simples fato existencial da coisa ou da atividade, mesmo que o agente não tenha contribuído diretamente ao resultado danoso.

Em termos práticos, o condomínio que deixa de fiscalizar obras dentro de unidades autônomas, que não aplica corretamente os recursos conforme a necessidade de demandas de

manutenções e que não busca profissionais habilitados para verificações técnicas, corre sérios riscos de causar danos, não apenas aos condôminos, mas a terceiros vizinhos ou que transitoriamente passarem pelo condomínio.

## **6.2 Da responsabilidade civil objetiva do condomínio edilício para com condôminos e terceiros**

Inicialmente cumpre destacar que a falta de manutenção adequada em áreas comuns ou em equipamentos e sistemas utilizados no condomínio podem ocasionar danos a bens de condôminos ou a terceiros.

Os riscos que envolvem o local onde está um condomínio são variados e constantes; podem ocorrer explosões por conta de vazamento de gás, tubulações de água podem se romper, falta de manutenção em rede elétrica pode ocasionar incêndios.

Os danos podem ser apurados, por exemplo, diante da falta de manutenção em um sistema de detecção de alarme de incêndio, que deveria funcionar para avisar os condôminos de um incêndio, porém a falta de funcionamento não permitiu o aviso, causando diversos danos patrimoniais. Logo, será o condomínio responsável em arcar com os custos reparatórios patrimoniais, podendo exercer posteriormente o direito de regresso, quando deverá demonstrar a culpa seja do síndico ou de prestador, que tinha o dever contratual de manter o funcionamento da central de alarme de incêndio.

Ademais, é pertinente salientar que cabe ao condomínio a responsabilidade solidária com relação a funcionários terceirizados que prestam serviços no condomínio, pois neste caso, o condomínio tem o dever de fiscalizar as ações da empresa sobre os recolhimentos previstos em lei, bem como conferir os pagamentos devidos de salários e demais verbas trabalhistas.

## **6.3 Da responsabilidade civil dos condôminos para com terceiros**

Os condôminos que habitam no condomínio também serão responsabilizados objetivamente nas situações em que for possível identificar sua autoria quanto a danos causados a outro condômino ou a terceiros.

Caso a vítima não consiga identificar qual unidade ou condômino causou os danos, mas consiga demonstrar o nexo causal com o prédio, ela pode buscar a reparação dos danos junto ao condomínio, sem a necessidade de provar culpa.

Quando o condomínio for obrigado a reparar danos patrimoniais causados a terceiros e, posteriormente, identificar o condômino responsável, poderá entrar com uma ação de regresso contra este.

Da mesma forma, nos casos de danos causados pelo síndico, se comprovada sua culpa por negligência, imperícia ou imprudência, ele poderá ser responsabilizado regressivamente pelo condomínio.

Embora não seja o foco deste estudo, é importante destacar que aqueles que, através do condomínio, causarem danos a terceiros, também poderão ser responsabilizados de forma subsidiária e de forma subjetiva.

#### **6.4 Da responsabilidade civil do síndico ante ao condomínio**

O síndico, ao ser eleito para gerir um condomínio, passa a assumir todo o risco que envolve o prédio e seus equipamentos, por isso é fundamental que busque sempre guardar documentos e históricos de manutenções.

No que tange ao direito trabalhista, é importante que o síndico seja bem assessorado por uma administradora, a fim de evitar recolhimentos incorretos ou até mesmo deixar de enviar declarações ao fisco.

Nas questões que envolvem a manutenção estrutural, é importante que tenha em seu quadro de assessores um engenheiro civil, que possibilite realizar cronograma preciso e fundamentado nas normas técnicas. Muitas situações que ocorrem dentro do contexto condominial são previsíveis e evitáveis e o síndico que negligencia essas questões pode ser compelidos a responder objetivamente, é o que ensina Rosenvald:

"A responsabilidade objetiva do síndico aplica-se em situações em que há danos decorrentes de sua inércia ou negligência. O síndico deve agir com diligência e adotar todas as medidas necessárias para prevenir danos, e sua falha em fazê-lo pode resultar em responsabilidade objetiva, especialmente em casos de danos previsíveis e evitáveis." (2021, p. 248)



E ainda nessa toada, nos ensina Stolze que o fato de o síndico se omitir de suas responsabilidades e obrigações podem fazer com que responda objetivamente:

A responsabilidade do síndico pode ser objetiva quando há um dever de segurança que ele negligência. Em casos em que a segurança dos condôminos e a integridade das instalações estão em risco, a falha do síndico em agir proativamente pode resultar em responsabilidade objetiva, devido ao perigo inerente à função. (2022, p.186)

Nessa mesma linha é importante destacar que, o síndico, como principal responsável pela administração do condomínio, assume uma série de obrigações que, se não cumpridas adequadamente, podem resultar em responsabilidade civil. Sua função não se limita apenas à gestão financeira e administrativa, mas também envolve a garantia da segurança e bem-estar dos condôminos. Isso inclui a manutenção das áreas comuns, a implementação de medidas de segurança e o cumprimento das normas estabelecidas pela convenção do condomínio e pela legislação vigente.

Outra situação que merece destaque é o fato de que os serviços realizados na área comum do condomínio, necessariamente, devem ser realizados por profissionais devidamente habilitados, para afastar qualquer tipo de responsabilização futura.

Geralmente, a responsabilidade do síndico perante o condomínio é subjetiva, porém, como demonstrado em diversas situações, isso pode ser afastado caso sua omissão tenha relação direta com o fato que gerar danos. Quando o síndico age com negligência, imprudência ou omissão, ele pode ser responsabilizado por danos causados a terceiros ou aos próprios condôminos.

Para se proteger, o síndico deve agir com diligência, manter uma comunicação transparente com os condôminos e documentar todas as suas ações e decisões. A contratação de seguros específicos para cobrir eventuais responsabilidades civis também é uma prática recomendada para minimizar riscos e garantir a tranquilidade no exercício de suas funções.

Assim, o síndico que cometer irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído do cargo; por isso, a importância da atuação de todos os condôminos e, principalmente, de um conselho fiscal, justamente para evitar que a irregularidade perdure por muito tempo.

Mas merece atenção o processo de destituição, pois deve seguir as regras estabelecidas na convenção do condomínio e na legislação vigente, geralmente exigindo a convocação de uma assembleia extraordinária com a presença de um quórum específico para deliberação.

Durante a assembleia, os condôminos devem apresentar as razões justificáveis para a destituição e garantir que o síndico tenha a oportunidade de se defender. A decisão pela destituição deve ser aprovada pela maioria dos presentes, conforme estipulado na convenção. A destituição do síndico é um ato sério que deve ser conduzido com transparência e justiça, visando sempre o melhor interesse do condomínio e a manutenção de uma gestão eficaz e segura.

Finalmente, para evitar que ocorra uma possível destituição, é importante que os condôminos sempre acompanhem o andamento do condomínio em todos os aspectos, até mesmo para evitar surpresas indesejadas no futuro.

## **7. DO DIREITO DE REGRESSO**

Como demonstrado ao longo do trabalho, o condomínio é formado por uma massa condominial, cuja existência está diretamente atrelada ao direito que cada titular possui sobre uma área exclusiva e outra parte comum a todos os condôminos. Assim, o condomínio só existe por conta de seus titulares. Quando o condomínio é responsabilizado e compelido a reparar danos, não é a pessoa jurídica do condomínio que está sendo responsabilizada, mas sim toda a massa condominial. Em outras palavras, cada titular será responsável na medida de sua cota-parte.

No direito de regresso, é importante relacionar o verdadeiro autor com o dano apurado, devendo existir o nexo causal e o dano, não bastando o simples acontecimento; em alguns casos, o dever de agir pelo regressado também leva ao pedido de ressarcimento.

Pelo fato de o condomínio ser um empreendimento de alta complexidade e se encaixar perfeitamente na teoria do risco, muitas são as situações que podem levá-lo a ser responsabilizado e, com isso, surge então a necessidade de apuração de todo o contexto que gerou o ato ilícito ou acidente, pois isso irá determinar de quem o condomínio irá cobrar, ou melhor dizendo, quem será compelido a ressarcir o condomínio, ou seja, quem será o regredido.

A base legal para o direito de regresso está presente em várias disposições do Código Civil. Por exemplo, o artigo 934 do Código Civil Brasileiro estabelece que "aquele que ressarcir o dano causado por outrem pode reaver o que houver pagado daquele por quem pagou". Essa

disposição aplica-se diretamente às situações em que o condomínio, após pagar por danos causados por um condômino, busca ressarcimento deste último. Outro exemplo é o artigo 1.345, que prevê que o novo adquirente de uma unidade responde pelos débitos do antigo proprietário em relação ao condomínio, mas pode exercer o direito de regresso contra o vendedor.

Doutrinadores como Gonçalves enfatizam a importância do direito de regresso para a justiça e equidade nas relações jurídicas. Gonçalves afirma que "o direito de regresso é essencial para assegurar que o verdadeiro causador do dano e não terceiros inocentes seja o responsável final pelos custos decorrentes de suas ações" (2020, p. 290).

Na mesma linha, Diniz explica que "o direito de regresso permite ao condomínio manter a integridade financeira e a justiça nas relações internas, ao assegurar que as responsabilidades financeiras sejam adequadamente atribuídas a quem deu causa ao dano" (2021, p. 325).

O direito de regresso busca estabelecer a ordem e a justiça, atribuindo a cada um o que lhe é de direito ou dever, sendo um importante instituto, não só para o direito brasileiro, mas de suma importância sua utilização nas relações condominiais, como demonstrado.

Para exercer o direito de regresso, o condomínio deve comprovar que pagou a indenização ou reparo e que o dano foi causado por uma ação ou omissão específica de um condômino ou outra parte responsável. É fundamental que o condomínio mantenha uma documentação detalhada de todos os eventos e despesas relacionadas ao dano. Assim, ao recorrer ao direito de regresso, o condomínio pode apresentar provas claras de que a responsabilidade pelo prejuízo não é coletiva, mas individual. Isso não só protege as finanças do condomínio, mas também incentiva os condôminos a agirem de forma responsável e cuidadosa nas áreas comuns.

## **7.1 Importância do direito de regresso para a gestão condominial**

O direito de regresso é uma ferramenta essencial para a gestão condominial eficiente. Ele assegura que os recursos financeiros do condomínio sejam usados de maneira justa, protegendo o fundo de reserva e evitando que os demais condôminos tenham que arcar com despesas indevidas. Quando bem aplicado, o direito de regresso também ajuda a manter a saúde

financeira do condomínio, permitindo que os recursos sejam direcionados para melhorias e manutenções necessárias.

Além de proteger os interesses financeiros do condomínio, o direito de regresso reforça a responsabilidade individual dos condôminos e prestadores de serviços. Ao saber que serão responsabilizados por suas ações, os condôminos e empresas tendem a agir com maior cuidado, minimizando a ocorrência de danos e incidentes. Essa responsabilidade individual contribui para um ambiente mais seguro e bem cuidado, beneficiando todos os moradores.

Por fim, o direito de regresso promove uma cultura de transparência e justiça dentro do condomínio. Quando todos entendem que as regras serão aplicadas de forma justa e que os responsáveis pelos danos serão chamados a reparar seus atos, a confiança na administração do condomínio aumenta. Isso facilita a convivência harmoniosa e a cooperação entre os condôminos, essencial para o sucesso da vida em comunidade.

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O condomínio edilício tem se mostrado uma excelente maneira de aproveitamento do solo urbano, gerando inúmeros desafios, não apenas para os envolvidos diretamente na relação condominial, mas também para a sociedade como um todo. Por isso, este estudo buscou trazer elementos que visam harmonizar e organizar a vida em comunidade, sendo a responsabilidade objetiva uma forma de proteger os direitos das pessoas em geral. Essa proteção é um dever não apenas do Estado, mas de todos os envolvidos. Compreender a existência de cada ente vinculado à relação permite separar de forma justa a responsabilidade de cada um, evitando cobranças injustas. O síndico atua dentro das limitações impostas pelos condôminos quando aprovam normas na convenção ou votam sobre o orçamento anual.

Diniz vincula a observância das regras e compreensão das responsabilidades como fator determinante na convivência: "A convivência harmônica no condomínio depende da observância de regras claras e da responsabilidade compartilhada entre todos os condôminos, promovendo uma gestão eficiente e segura para o bem-estar coletivo." (2022, p. 225)

A negligência de determinadas responsabilidades não pode recair exclusivamente na figura do síndico; é necessária a reflexão dos condôminos, para que entendam que cada um possui uma cota-parte não só do terreno, mas também uma cota-parte de responsabilidade,

como aprendemos com os ensinamentos de Rosenvald: "A responsabilidade civil no condomínio edilício não se restringe às obrigações legais, mas se estende ao compromisso ético de cada condômino em contribuir para um ambiente seguro e harmonioso." (2021, p. 217)

A teoria do risco dentro do condomínio é fundamental, pois o simples fato do condomínio existir pode gerar danos, e isso precisa ser levado a sério pelos titulares de direitos em condomínios e pelos seus gestores.

A gestão de riscos em condomínios edilícios é uma prática essencial que deve ser continuamente aprimorada para garantir a segurança dos moradores e a integridade do patrimônio coletivo. A implementação de estratégias eficazes de prevenção de riscos não só minimiza a ocorrência de acidentes e danos, mas também reforça a confiança dos condôminos na administração do condomínio. A adoção de medidas preventivas, como a manutenção regular das instalações, a instalação de sistemas de segurança e a realização de treinamentos periódicos para funcionários e moradores, é fundamental para a criação de um ambiente seguro e bem gerido.

Além disso, a comunicação transparente entre a administração do condomínio e os moradores desempenha um papel crucial na gestão de riscos. Informar regularmente sobre as políticas de segurança, procedimentos de emergência e quaisquer intervenções de manutenção contribui para a conscientização coletiva e para a colaboração de todos na manutenção da segurança. A contratação de seguros adequados também é uma medida indispensável, oferecendo uma camada adicional de proteção financeira contra imprevistos. A combinação dessas estratégias forma uma base sólida para a gestão de riscos eficaz, garantindo que o condomínio opere de maneira segura e eficiente, reduzindo a exposição a responsabilidades legais e financeiras.

Cada condomínio carrega uma história, tem uma destinação específica, mas todos possuem algo em comum, que é muitas vezes a materialização de sonhos. Isso é muito sério, e gerir mal e causar danos patrimoniais é ferir os sonhos das pessoas, o que precisa ser atacado veementemente pelo direito, principalmente àqueles que, de forma deliberada, não se preocupam em realizar o que é correto, pois isso gera um problema dentro da sociedade, como nos ensina Venosa: "O condomínio edilício representa uma micro comunidade, onde a aplicação efetiva das normas e o cumprimento dos deveres individuais são fundamentais para a coesão social e a proteção dos direitos de todos." (2018, p. 319)

Um condômino que causa danos a outrem deve ser responsabilizado por aquilo e não “terceirizar” sua responsabilidade aos demais condôminos, por isso a importância da aplicação do direito de regresso.

Para finalizar, o estudo demonstrou os sujeitos da relação, sendo eles o condomínio, os condôminos, o síndico e, eventualmente, terceiros; também foi demonstrado que a responsabilidade objetiva advém da teoria do risco e, por fim, o direito de regresso sobre o real causador dos prejuízos, quer sejam patrimoniais ou morais.

A sociedade precisa compreender melhor todo o universo condominial, para que assim a vida seja mais simples. Muitas são as informações e muitos são os assuntos envolvendo o direito condominial e este trabalho visa apenas contribuir nos aspectos da responsabilidade objetiva e do direito de regresso.

Conclui-se que é necessário a participação ostensiva de todos os envolvidos, a fim de evitar prejuízos patrimoniais, levando em conta que o condomínio não pode ser levado e conduzido na informalidade, inclusive o síndico deve implementar medidas preventivas e sempre comunicar-se com os condôminos através de comunicados e assembleias sobre todas as obras e reformas necessárias ao condomínio, evitando assim que o risco aumente a fim de evitar indenizações por danos materiais.

## REFERÊNCIAS

- DIAS, José de Aguiar. **Da Responsabilidade Civil**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4**. Disponível em: Minha Biblioteca, 37ª ed. SRV Editora LTDA, 2023.
- FIÚZA, César Silva. **Gestão de Riscos e Segurança em Condomínios**. São Paulo: Método, 2019.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil, Volume 3: Responsabilidade Civil**. 21ª ed. São Paulo: Saraiva, 2022.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas. v.5**. Disponível em: Minha Biblioteca, 19ª ed. SRV Editora LTDA, 2024.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas. (coleção sinopses jurídicas)**. Disponível em: Minha Biblioteca, 21ª ed. SRV Editora LTDA, 2024.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020.
- G1-SP, **Incêndio no Edifício Joelma**. Disponível em: (<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2024/02/01/edificio-joelma-relembra-tragedia-que-ha-50-anos-deixava-187-mortos-e-centenas-de-feridos-em-incendio.ghtml>). Acesso em: 05 jun. 2024.
- BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei Federal 10.406 10 de janeiro de 2002.
- BRASIL. Código de Processo Civil. Lei Federal 13.105 de 16 de março de 2015.
- BRASIL. Lei de Condomínios Edifícios e Incorporações. Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964.
- LOBO, Paulo. **Direito Civil: coisas. v. 4**. Disponível em: Minha Biblioteca, 9ª ed. SRV Editora LTDA, 2024.
- ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 6ª ed. Salvador: JusPodivm, 2021.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. São Paulo, Método, 2021.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 18ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Reais**. v.4. Disponível em: Minha Biblioteca, (24th edição). Grupo GEN, 2024.