

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE**  
**CURSO DE DIREITO**

MIRTHA ROSA DE ALMEIDA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS EM CASO DE**  
**FURTO E ROUBO EM GARAGEM E ÁREA DE USO COMUM**

Porto Alegre

2020

MIRTHA ROSA DE ALMEIDA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS EM CASO DE  
FURTO E ROUBO EM GARAGEM E ÁREA DE USO COMUM**

Monografia apresentada como Trabalho de Conclusão de Curso de Direito para fins de obtenção do título de Bacharel em Direito, pela da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre, RS.

Professora Orientadora: Professora Dr.<sup>a</sup> Roberta Drehmer de Miranda

Porto Alegre

2020

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE**

**Diretor executivo:** Prof. Dr. Edson Sidney D'Ávila Júnior

**CURSO DE DIREITO**

**Coordenador:** José Nosvitz Pereira de Souza

**FICHA CATALOGRÁFICA**

ALMEIDA, Mirtha Rosa de. **Responsabilidade Civil dos Condomínios Edilícios em Caso de Furto e Roubo em Garagem e Área de Uso Comum.** Porto Alegre: Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre, 2020, p. 68.

Orientadora: Professora Dr.<sup>a</sup> Roberta Drehmer de Miranda  
Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

Responsabilidade Civil. Condomínio Edilício. Veículo. Garagem. Área de uso comum.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC).

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

Rua Marechal José Inácio da Silva, 355

CEP: 90520-280 - Porto Alegre, RS

Tel: (51) 3361-6700

E-mail: [faculdade@dombosco.net](mailto:faculdade@dombosco.net)

MIRTHA ROSA DE ALMEIDA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS EM CASO DE  
FURTO E ROUBO EM GARAGEM E ÁREA DE USO COMUM**

Monografia apresentada como Trabalho de  
Conclusão de Curso de Direito para fins de obtenção  
do título de Bacharel em Direito, pela da Faculdade  
Dom Bosco de Porto Alegre, RS.

Data da defesa em

Banca examinadora:

---

Professora Orientadora: Professora Dr.<sup>a</sup> Roberta Drehmer de Miranda

---

---

Conceito:

*Dedico este trabalho a minha família, ao meu esposo Ricardo, a minha filha Daniela e as minhas meninas Anny Leticia e Isabella.*

## AGRADECIMENTOS

Agradecer a Deus, pois aprendi que Deus cuida!

Obrigada por colocar Padre Marcos em minha vida.

Ao meu paciente, tolerante e sempre presente marido Ricardo.

A minha filha Daniela Camargo minha incentivadora para entrar neste sonho acalentado por muitos anos.

A minha linda Anny Leticia que é meu coração fora do peito, minha companheira de faculdade, aquela que vejo o orgulho que sente por mim e me faz ir sempre além.

E também minha pequena joia que chegou durante meu sonho de ser advogada, Isabella, minha Bella.

A todos meus amigos em especial Fernanda Moura que começou esta caminhada comigo, amiga que recorri em momentos de pura angústia e alegrias.

Gestão do CAD 2018/2019 levarei vocês para sempre em meu coração.

Angélica Silva juntas fizemos história na Faculdade Dom Bosco, duas presidentes eu DCE e tu CAD. Lutaremos de cabeça erguida sempre. Amo tu.

Alexandre Leite, Rosi Prigol e Adriane Vargas nós sempre juntos e misturados levo vocês para sempre em meu coração.

Família SAJUG como toda família, todos peculiares, amo vocês.

Minha orientadora, Roberta Dhremer quando mais precisei foi a mão que me amparou.

José Nosvitz obrigado por entender minhas angústias quando eu estava em meu limite, meus mais sinceros agradecimentos pela tua compreensão.

A todos que de alguma forma participaram desta caminhada, vocês como amigos foram muito importantes me apoiando.

Agradecer a todos os professores, que passaram em cada semestre em minha vida durante estes anos, que me incentivaram e me fizeram sentir orgulho do Curso de Direito, vocês são o máximo, continuem incentivando e estimulando cada um a ser melhor a cada dia.

Gratidão eterna!

*“No fim, o que vale na vida é o movimento que fazemos em momentos difíceis. O que você faz quando tudo está dando errado é o que vai fazer a diferença lá adiante. Por isso, sempre digo: lutem!”*

*(Lucio Almeida)*

## RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar situações ressaltando a responsabilidade civil na área do condomínio edilício, para furtos causados a condôminos e a terceiros, principalmente quanto à reparação de furtos resultantes de coisas do prédio, como roubo de veículos nas garagens e áreas de uso comum. Pretende-se demonstrar ao leitor ações que causam prejuízos aos condôminos ou a terceiros que podem ser atribuídas ao condomínio tornando-o propenso ao ressarcimento. Será examinada a natureza da Convenção de Condomínio, os direitos dos condôminos, o regime interno e restrições de condomínio impostas aos proprietários. O presente trabalho foi desenvolvido em dois capítulos, sendo o primeiro a regulamentação civil do condomínio edilício; e, no segundo a convenção do condomínio, seus limites e alcance no que tange à responsabilidade civil por furto, em relação ao condômino, e a terceiro. Em resumo, procura-se apresentar uma relação entre os institutos, analisando as circunstâncias entre a responsabilidade civil, os direitos dos condôminos, e a possibilidade do condomínio ser o responsável civilmente em caso de furto e roubo em garagens e área de uso comum ocorrido dentro dos seus limites, devendo acatar com as despesas referentes à indenização.

**Palavras-chaves:** Responsabilidade Civil. Condomínio Edilício. Veículo. Garagem. Área de uso comum.

## ABSTRACT

This work has as objective analyses situations emphasizing the civil responsibility in the area of the condominium edilício, for thefts when the joint owners and to were caused third, mainly as for the mending of resultant thefts of things of the building, like theft of vehicles in the garages and areas of common use. It intends to demonstrate to a reader actions that cause damages to the joint owners or to third what can be attributed to the condominium making it inclined to the indemnification. It will be examined the nature of the Convention of Condominium, the rights of the joint owners, the internal regime and you throw condominium restrictions to the owners. The present work was developed in two chapters, being the first one to civil regulations of the condominium edilício; and, in the second the convention of the condominium, his limits and reach as regards the civil responsibility for theft, regarding the joint owner, and to third. Briefly, he tries to present to himself a relation between the institutes, analysing the circumstances between the civil responsibility, the rights of the joint owners, and the possibility of the condominium to be person in charge civilly in case of theft and theft in garage and area of common use occurred inside his limits, must respect with the expenses referring to the compensation.

**Words-keys:** Civil responsibility. Condominium Edilício. Vehicle. Garage. Area of common use.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>A REGULAMENTAÇÃO CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>13</b>
2.1	O CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO CÓDIGO CIVIL E A PERSONALIDADE JURÍDICA .....	16
2.2	A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: LIMITES E ALCANCE .....	31
<b>3</b>	<b>DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR DANOS AOS CONDÔMINOS E TERCEIROS: FURTO E ROUBO .....</b>	<b>44</b>
3.1	RESPONSABILIDADE CIVIL APLICADA ÀS REGRAS CIVIS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO .....	44
3.2	DEVER DE REPARAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR FATOS DANOSOS DECORRENTES DE FURTO OU ROUBO: CONDÔMINOS E TERCEIROS .....	53
<b>4</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>59</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>63</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Sabe-se que os condomínios edilícios constituem elemento preponderante na geografia urbana das cidades. Cada vez mais tem sido a habitação imobiliária preferencial deste meio urbano, justamente por conferir, socialmente e juridicamente, uma maior segurança aos condôminos, então proprietários das unidades autônomas formadoras do prédio.

Com o crescimento populacional urbano, problemas condominiais são constantes, podendo gerar imputação de responsabilidade, por eventuais danos causados no ambiente condominial, aos condôminos ou ao condomínio como um todo. Síndicos e empresas administradoras de condomínio se armam de medidas de proteção de direitos, buscando minimizar as demandas judiciais que visem à reparação de danos, pelo cometimento de um ato ilícito.

A partir desta proposta concreta apresentada como problema de pesquisa, este trabalho tem como objetivos principais demonstrar como se dá a responsabilidade civil dos condomínios edilícios em caso de furto e roubo em garagem e área de uso comum. Para tanto, este texto foi dividido em duas partes. O primeiro capítulo visa a delinear a regulamentação civil do condomínio edilício, momento que se tratará, dentre outros aspectos, o condomínio edilício no Código Civil e a personalidade jurídica; bem como a convenção de condomínio, sua natureza jurídica, limites e alcance. O segundo capítulo tratará, efetivamente, do ponto central do problema de pesquisa: a responsabilidade civil do condomínio edilício por danos causados aos condôminos e terceiros (nos casos de furto e roubo), a partir de uma análise teórica da lei, para, em seguida, abordar acerca da hipótese de pesquisa consistente na possibilidade, ou não, da convenção de condomínio limitar eventual dever de reparação (ou responsabilidade, em geral) do condomínio edilício por fatos danosos decorrentes de ilícitos criminais.

O método utilizado para a metodologia de abordagem deste trabalho será o dedutivo (como foi escolhido, já, no projeto de pesquisa), por meio de um raciocínio de coerência e lógica, partindo de uma ideia geral. Neste caso, o estudo parte de uma ideia geral para conclusões particulares, buscando uma pesquisa fundada a partir de características gerais do Código Civil Brasileiro e da Convenção de Condomínio.

A pesquisa será desenvolvida através de levantamento bibliográfico e documental. Buscou-se, principalmente por pesquisa bibliográfica, o posicionamento e interpretação de diversos autores que abordaram o tema aqui desenvolvido, para conferir suporte teórico a este

texto. Também foram levantadas as informações através de pesquisas legislativas, sendo a jurisprudência dos tribunais brasileiros utilizada apenas como fonte de pesquisa.

## 2 A REGULAMENTAÇÃO CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os direitos reais regulam as relações jurídicas entre os homens e as coisas, regulamentando a necessidade histórica de apropriação pelo homem, disciplinando para tanto as formas de aquisição, exercício, conservação e perda de poder sobre os bens<sup>1</sup>, para a melhor adequação das necessidades e preservação dos direitos individuais, motivo pelo qual cabe ao Estado regular a apropriação e utilização, sendo certo que, de acordo com o momento histórico e político, a relação de senhoria entre o homem e o bem apresentará diferentes situações e condições<sup>2</sup>. Importa, por outro lado, observar que, ainda que os direitos reais regulem as relações entre as coisas e a pessoa, não existe segregação dessas relações jurídicas, mas sim interpenetração de relações, vinculado o exercício dos direitos reais aos direitos públicos, privado e social<sup>3</sup>.

Distinguem-se os direitos reais dos pessoais, traduzindo-se os primeiros como uma dominação sobre a coisa, atribuída ao sujeito e oponível *erga omnes*, enquanto os pessoais implicam a faculdade de exigir do sujeito passivo uma prestação, segundo a concepção clássica ou dualista<sup>4</sup>. Essa conceituação não tem, contudo, aceitação geral pela coletividade jurídica e, por não existir critério indiscutível para distinguir direitos pessoal e real, havendo, ainda, autores que negam a dicotomia entre os direitos reais e pessoais, surgiram diversas teorias que procuraram conceituar os direitos reais dentre os direitos subjetivos. Aceita a diferenciação entre direitos reais e pessoais, como o é pela maior parte da doutrina, as teorias, em suma, divergem quanto à relação existente entre a pessoa e a coisa<sup>5</sup>.

O direito é um fenômeno social, pressupondo, conseqüentemente, relação intersubjetiva, de modo que inúmeros doutrinadores partiram da doutrina personalista para o surgimento de teorias mistas, muitas delas desenvolvidas por juristas portugueses<sup>6</sup>, visto o direito real de conformidade com os poderes cujo exercício não pode ser perturbado<sup>7</sup>. Nessa linha de raciocínio, baseando-se nos conceitos de direitos inerentes à coisa, afetação e funcionalidade, conclui Ascensão<sup>8</sup>:

<sup>1</sup> BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. v. III. Rio de Janeiro: Paulode Azevedo, 1953. p. 7.

<sup>2</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 20.

<sup>3</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 21.

<sup>4</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956. p. 19-21.

<sup>5</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 22-23.

<sup>6</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos Civil: reais**. 5. ed. (reimpressão). Lisboa: Coimbra Editora, 2000. p. 44.

<sup>7</sup> PINTO, Mota. **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 1975. p. 39.

<sup>8</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos Civil: reais**. 5. ed. (reimpressão). Lisboa: Coimbra Editora, 2000. p. 53-55.

Conceituar o direito real apenas como direito absoluto (*oponibilidade erga omnes*) não seria suficiente, uma vez que existem outros direitos absolutos que não são reais, como, por exemplo, os direitos da personalidade, destacando a afetação da coisa como elemento determinante dos poderes e deveres fixados em uma relação jurídica, funcionalmente dirigida a afetar vantagens intrínsecas da coisa ao titular.

Independentemente das teorias jurídicas existentes, assentado está que o direito real cria ao seu titular oponibilidade *erga omnes*, ressaltando deste atributo uma série de diversidades em relação aos direitos pessoais, como as apresentadas por Silva Pereira<sup>9</sup>:

- a) O direito real é oponível *erga omnes*, enquanto que o direito de crédito o é a um sujeito passivo determinado;
- b) O objeto do direito real é sempre determinado, ao passo que o do direito de crédito basta seja determinável;
- c) O *ius in re* exige a existência atual da coisa, em contraposição ao *ius ad personam*, compatível com a sua futuridade;
- d) O direito real é exclusivo, no sentido de que se não compadece com a pluralidade de sujeitos com iguais direitos;
- e) O direito real adquire-se por usucapião, ao passo que os direitos de créditos não suportam este modo de aquisição;
- f) Os direitos de crédito extinguem-se pela inércia do sujeito, ao passo que os reais conservam-se, não obstante a falta de exercício até que se constitua uma situação contrária, em proveito de outro titular;
- g) Os direitos reais são providos da prerrogativa de acompanharem a coisa em poder de quem quer que ela se encontre (sequela);
- h) O titular do direito real tem a faculdade de receber privilegiadamente em caso de falência ou concurso creditório, sem se sujeitar ao rateio, cabendo-lhe, dentro dos limites de seu crédito, embolsar o produto da venda da coisa gravada (preferência);
- i) O titular de um direito real, que não possa mais suportar seus encargos, tem a faculdade de abandoná-lo, o que não cabe no tocante aos direitos de crédito;
- j) Os *iura in re* são suscetíveis de posse, os de crédito não são.

O conteúdo dos direitos reais está inserido no Código Civil de 2002, no Livro III da Parte Especial, intitulado de “Do direito das coisas”, nos artigos 1.196 a 1.510, que, além da posse, conforme previsto no artigo 1.225, trata da: (a) propriedade; (b) superfície; (c) servidões; (d) usufruto; (e) uso; (f) habitação; (g) direito do promitente comprador do imóvel; (h) penhor; (i) hipoteca, e (j) anticrese, não mais prevendo entre os direitos reais a enfiteuse e as rendas expressamente constituídas sobre imóveis, como fazia o Código anterior, em

---

<sup>9</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Instituições de Direito Civil**. v. IV. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 3-4.

decorrência de seu desuso, passando a prever o direito de superfície e o direito do promitente comprador do imóvel<sup>10</sup>.

O condomínio em edifícios e o voluntário constituem modalidades da propriedade, devendo-se, conseqüentemente, incluir, no rol dos direitos reais, o regime da propriedade horizontal positivada pela Lei n. 4.591/64 e pelo Código Civil, o qual a denominou de condomínio edilício. São ainda modalidades de direito real o compromisso de compra e venda para pagamento em prestações, quando averbado de acordo com os artigos 5º e 22 do Decreto-lei n. 58, de 10.12.1937, e artigos 5º e 22 do Decreto nº 3.079 de 15.9.1938, bem como o compromisso de compra e venda de imóvel devidamente inscrito e em que se não tenha estipulado cláusula de arrependimento (Lei n. 649, de 11.3.1949, artigo 1º, hoje substituído pela Lei n. 6.014, de 27.12.1973, artigo 2º); a alienação fiduciária sobre bem móvel (Lei n. 4.728, de 19.7.1965, alterada pela Lei n. 911, de 1.10.1969, e a alienação fiduciária de bem imóvel, criada pela Lei n. 9.514, de 20.11.1997)<sup>11</sup>.

O direito à propriedade (no qual o condomínio edilício está incluído) está entre os direitos mais antigos e reconhecidos em toda a humanidade, manifestando-se, nos primórdios das sociedades grega e romana, na religião doméstica, de modo que a família não podia renunciar a esse direito, já que a terra não pertencia a uma pessoa individualmente considerada, mas “aos que já morreram na família e aos que nela estão por nascer”, porque a propriedade formava um só corpo com a família, para venerar o deus doméstico, garantindo a perpetuação do culto<sup>12</sup>.

O direito de apropriação de bens se dá por necessidade humana, com características distintas ao longo dos tempos. Desenvolveu-se nos regimes capitalistas<sup>13</sup> de maneira a proteger os bens materiais e imateriais legitimamente adquiridos pela pessoa humana, possuindo a propriedade um sentido amplo que dá ao proprietário “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (artigo 1.228 do Código Civil de 2002). Ainda que o Código Civil tenha circunscrito

<sup>10</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 4:** direito das coisas. 6ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014. E-book. Disponível em: <[https://www.academia.edu/28684302/Direito\\_das\\_Coisas\\_-\\_Fl%C3%A1vio\\_Tartuce](https://www.academia.edu/28684302/Direito_das_Coisas_-_Fl%C3%A1vio_Tartuce)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>11</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4:** direito das coisas. 6ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014. E-book. Disponível em: <[https://www.academia.edu/28684302/Direito\\_das\\_Coisas\\_-\\_Fl%C3%A1vio\\_Tartuce](https://www.academia.edu/28684302/Direito_das_Coisas_-_Fl%C3%A1vio_Tartuce)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>12</sup> FUSTEL DE COULANGES, Numa Denis. **A Cidade Antiga:** estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma. 2. ed. revista da tradução de J. Cretella Junior e Agnes Cretella. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 90.

<sup>13</sup> BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado.** v. III. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1953. p. 114.

a propriedade aos bens corpóreos, ou seja, às coisas, o artigo 5º, inciso XXI, da Constituição, ao proteger o direito de propriedade, abrangeu também os créditos e toda posição jurídica de valor patrimonial<sup>14</sup>.

O direito de propriedade, contudo, não mais se harmoniza, com o entendimento romano obsoleto, de que se associa e se sujeita ao poder imperioso do proprietário, passando a ser identificado como uma “relação jurídica intrincada, que tem por conteúdo as faculdades de uso, gozo e disposição da coisa por parte do proprietário, subordinadas à função social e com correlatos deveres, ônus e obrigações em relação a terceiros”<sup>15</sup>. Nada obstante, a experiência mostra que a propriedade varia em função do momento temporal no qual é analisada e do ordenamento jurídico que a consagra. A propriedade ilimitada do século XIX não é igual à propriedade do início do século XXI. A propriedade alemã, apesar da mesma matriz romana, não surge igual à portuguesa. Elementos históricos variados e uma tradição cultural distinta são suficientes para alterar o conteúdo do direito em cada uma destas ordens jurídicas<sup>16</sup>.

## 2.1 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO CÓDIGO CIVIL E A PERSONALIDADE JURÍDICA

A regulamentação civil do condomínio edilício pressupõe, nesta oportunidade, uma análise sociojurídica do fenômeno da “exploração habitacional”, típicas dos meios urbanos. As relações de vizinhança no condomínio edilício, antes denominado como imóveis divididos por apartamentos, com ênfase para os grandes conjuntos, sendo que essa modalidade de utilização dos imóveis teve seu desenvolvimento a partir do início do século XX, mas que a crise de habitação que se segue à Segunda Guerra Mundial (bem como por diversos fatores econômicos, políticos, sociais) uma forma de incremento desse habitar. Os condomínios edilícios foram uma alternativa necessária para facilitar a reconstrução das cidades destruídas. A edificação de grandes conjuntos na periferia das cidades e nas cidades novas, terreno de inovação para o urbanismo, esse fenômeno do mundo contemporâneo permitiu resolver, em certa medida, a crise de habitação urbana e responder a uma necessidade essencial do ser humano: a residência<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo; PELUZO, Cezar (Coord.). **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2007. p. 1042-1043.

<sup>15</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo; PELUZO, Cezar (Coord.). **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2007. p. 1043.

<sup>16</sup> VIEIRA, José Alberto Coelho. **Direitos Reais**. Coimbra: Coimbra Editora, 2008. p. 666.

<sup>17</sup> TRAMONTE, Vanessa Yolanda Prerez Alves. **A Exclusão do Condomínio Antissocial no Condomínio Edilício**. 2015. 79 f. Dissertação (Pós-Graduação Lato Sensu) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2015. Disponível em: <[https://www.academia.edu/31945263/Monografia\\_PUC\\_VP](https://www.academia.edu/31945263/Monografia_PUC_VP)>. Acesso em: 15 mar.2020.

No Brasil, apontou Silva Pereira os problemas habitacionais como um dos fatores a reclamar uma disciplina legal para essa forma de aproveitamento dos imóveis. Havia uma realidade que era a proliferação de edifícios sob o regime condominial, seja nas capitais seja no interior, sem um regime legal próprio<sup>18</sup>.

A complexidade da vida nas comunidades assim formadas, as relações que ali se travam, o desencontro de nível cultural, econômico, de urbanidade, entre vários outros fatores, justificam o estudo e a busca de respostas adequadas para uma organização satisfatória. Acrescente-se, ainda, a nova disciplina legal, que, em tese, deve significar um avanço<sup>19</sup>.

Em que pese não haver referência objetiva a respeito dos conjuntos habitacionais, que mereceram atenção da Lei n. 4.591<sup>20</sup>, artigo 1º, entende-se que eles estão perfeitamente cobertos pela regulamentação do Código Civil, que cuida da disciplina de edificações, que significa prédio ou vários deles, podendo ser multifamiliar ou unifamiliar. Quanto a esta última, que tinha disciplina no artigo 8º da Lei n. 4.591/64<sup>21</sup>, é, igualmente, forma de utilização de imóveis, um dos serviços que a propriedade assegura ao seu titular. O que se deve examinar no caso concreto é apenas o respeito à política urbana (artigo 182 da Constituição Federal<sup>22</sup> e Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade<sup>23</sup>).

<sup>18</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 13.

<sup>19</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 13-14.

<sup>20</sup> Assim traz a redação do artigo 1º: “Art. 1º As 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, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. § 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação. § 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária”. BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>21</sup> Assim traz a redação do artigo 8º: “Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si”. BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>22</sup> Assim traz a redação do artigo 182: “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento). (Vide Lei 13.311, de 11 de julho de 2016). § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório

Oportuno comentar se esse núcleo de moradia fere o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes, e se atende às exigências fundamentais do ordenamento da cidade. Aqui, o interesse individual do proprietário é de se exercer segundo a função social da propriedade, que a Lei Maior consagra, e o Código Civil de 2002 enfatiza (artigo 1.228, parágrafo 1º)<sup>24,25</sup>.

Na verdade, nos dias que correm, introduzido o conceito de função social da propriedade, assegurado ao proprietário o exercício do seu direito, mas em consonância com sua finalidade econômica e social, não se pode inibir essa forma de utilização como de resto nenhuma outra que não ofenda os princípios constitucionais indicados<sup>26</sup>. Acolhendo esse entendimento, Nader lembra a Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, Enunciado 89, onde se lê: “O disposto nos artigos 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clube de campo”<sup>27</sup>.

Assim, a regulamentação civil do condomínio edilício alcança: a) os edifícios de qualquer porte, ou conjunto de edifícios; b) conjunto de casas térreas ou assobradadas, que sejam construídas em terreno no qual fica reservada área de uso comum dos proprietários das

---

para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais”. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>23</sup> BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>24</sup> Assim traz a redação do artigo 1.228, parágrafo 1º: “Art. 1.228. [...] § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”. BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

<sup>25</sup> BUENO, José Roberto Fabbri. **O Licenciamento Urbanístico e Ambiental Integrado para a Regularização Fundiária de Interesse Social**. 2010. 178 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2010. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/8975/1/Jose%20Roberto%20Fabbri%20Bueno.pdf>>. Acesso em: 16 mar.2020.

<sup>26</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XV. 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007.v. XV. p. 425.

<sup>27</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. ISBN 978-85-309-6869-4. E-book. Disponível em: <[https://www.academia.edu/31554037/Curso\\_de\\_Direito\\_Civil\\_Vol\\_4\\_Paulo\\_Nader](https://www.academia.edu/31554037/Curso_de_Direito_Civil_Vol_4_Paulo_Nader)>. Acesso em: 16 mar.2020.

casas; c) casas de recreio em terras rurais, em que o titular tem sua unidade representada pelo sítio, sua casa e certa parte do terreno, e participa do condomínio sobre as partes e coisas comuns, tais como piscina, o campo de peteca, o parque e outros.; d) loteamento por unidades autônomas de terreno (matéria controvertida, e que não alcançou uniformidade de na doutrina; e) o edifício-garagem<sup>28</sup>. Examinando a estrutura do condomínio edilício, nele percebe-se a conjugação da propriedade individual, incidente na unidade autônoma (apartamento, sala, loja, vaga em abrigo de veículos), convivendo com a propriedade coletiva, que se exerce sobre o terreno e sobre partes e coisas comuns. Nessa forma de condomínio tem-se a conjugação da propriedade individual e da propriedade coletiva<sup>29</sup>. Como esclarece Ascensão, “dentro das figuras da especialização de situações jurídicas”, cujo significado é adaptar o direito de propriedade a situações particulares, a propriedade horizontal, que é a expressão utilizada pelo direito lusitano, se integra<sup>30</sup>.

A disciplina legal do condomínio edilício desenvolve-se a partir do Decreto n. 5.481/1928, modificado pelo Decreto-lei n. 5.234/1943, seguindo-se a Lei n. 385/1948, e a Lei n. 4.591/1964. Com o Código Civil de 2002, a regulamentação se dá nos artigos 1.331 a 1.358<sup>31,32</sup>.

O Código Civil Brasileiro de 2002, ao contrário do anterior (1916) regulou taxativamente o condomínio edilício, tornando legal prática social já exercida nos conjuntos habitacionais de então. Em conformidade com o que evidenciam Alves e Delgado, a expressão condomínio edilício fez-se inserida por Reale (autor do Anteprojeto do Código Civil, influenciada pelo direito alemão<sup>33</sup>. Além disso são utilizadas as expressões condomínio em edificações e condomínio horizontal (tendo em vista que as unidades estão horizontalmente uma para as outras)<sup>34</sup>.

<sup>28</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 222.

<sup>29</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Direito Civil: alguns aspectos de sua evolução**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001. p. 278.

<sup>30</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**, 4ª ed. Lisboa: Coimbra Editora Limitada. 1976. p. 278.

<sup>31</sup> BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 17 mar.2020.

<sup>32</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação (Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 17 mar.2020.

<sup>33</sup> ALVES, Jones Figueirêdo; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Método, 2005. p. 660.

<sup>34</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020. p. 979.

O Código Civil Brasileiro de 2002 regulou o procedimento, na constituição dos condomínios edilícios, responsabilidade, já previsto na Lei n. 4.591/1964. Desta lei, não foi revogada pelo Código as disposições sobre incorporações imobiliárias, que permanecem<sup>35</sup>.

Tem-se, portanto, um regime proprietário especial, em que a propriedade é o fundamental e a copropriedade sendo meramente instrumental. O fim do condomínio edilício não é criar uma situação de comunhão: é permitir propriedades separadas, embora em prédios coletivos. Há nuclearmente uma propriedade, “mas que é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e de envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do prédio. Estas especialidades levam a que a lei tenha tido a necessidade de recortar um regime diferenciado. Isto é típico justamente das propriedades especiais, pelo que a propriedade horizontal nos oferece o melhor exemplo”<sup>36,37</sup>.

Existem autores que argumentam ser o condomínio edilício um “direito novo”<sup>38</sup>. Fala-se, ainda, em universalidade de bens, sendo este último modo de ver prevalecente nos Estados Unidos e na Inglaterra, em função de terem o costume jurídico de construir edificações com auxílio de empréstimos hipotecários, cujo gozo é dividido entre os acionistas mediante um arrendamento com duração, em geral, de noventa e nove anos, com a participação de encargos de conservação e administração dos prédios<sup>39,40</sup>.

O condomínio edilício está inserido no elenco dos entes despersonalizados ou grupos unitários, em que se tem uma relação comunitária de interesses. A natureza jurídica do condomínio edilício também é controversia na doutrina civil<sup>41</sup>.

Um dos argumentos em favor da personalidade jurídica do condomínio edilício é a possibilidade deste ser representado, em juízo, pelo síndico (artigo 12, inciso X, do Código de Processual Civil de 2015). Não se pode negar, por isso mesmo, que ele goza de capacidade jurídica funcional, que é atribuída a esses entes em função e nos limites de seus fins, que é a razão de ser de sua própria existência<sup>42</sup>.

Com efeito, a personificação jurídica é um processo técnico (uma ficção), consiste em atribuir personalidade ao grupo para que ele possa exercer atividade jurídica como unidade,

<sup>35</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 1.198.

<sup>36</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil**: Reais, 4ª ed. Lisboa: Coimbra Editora Limitada. 1976. p. 408.

<sup>37</sup> PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. **Da Propriedade Horizontal (no Código Civil e Legislação Complementar)**. Coimbra: Coimbra, 1988. p. 87 ss.

<sup>38</sup> GERAIGE NETO, Zaiden et al. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. XII. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 130.

<sup>39</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 279.

<sup>40</sup> PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. **Da Propriedade Horizontal (no Código Civil e Legislação Complementar)**. Coimbra: Coimbra, 1988. p. 87.

<sup>41</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 177.

<sup>42</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 177.

como se pessoa natural fosse<sup>43</sup>. Sem o processo de personificação não faz-se viável haver no plano jurídico, prática de exercício jurídico. Caso esse processo, na hipótese de pessoa jurídica, acha-se extenso, ele não deixa de existir, em plano menor e mais restrito, nos denominados entes despersonalizados, e é ditado em função e nos limites dos fins a que eles estão voltados<sup>44</sup>.

Ainda, em favor da personalidade jurídica, pode-se recordar a equiparação legal dos condomínios às pessoas jurídicas para fins trabalhistas, previdenciários e tributários, como ocorre na legislação fiscal<sup>45</sup>.

Em que pese sejam entes despersonalizados ou grupos unitários, gozando de capacidade jurídica funcional, os condomínio edifícios estão obrigados a registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, e estão sujeitos à incidência, à apuração ou ao recolhimento de tributos federais administrados pela Receita Federal do Brasil<sup>46</sup>. Na esfera trabalhista, eles respondem solidariamente pelas respectivas obrigações em razão de mão-de-obra cedida (Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho)<sup>47</sup>. No território das obrigações previdenciárias, é diretamente responsável no percentual incidente sobre a fatura de mão-de-

<sup>43</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 177.

<sup>44</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Código Civil Comentado – Parte Geral**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 73.

<sup>45</sup> Ato Declaratório Interpretativo Secretário da Receita Federal – SRF 02, de 27.03.2007. O Secretário da Receita Federal Deher Rachid, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do artigo 230 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal, aprovado pela Portaria MF n. 30, de 25 de fevereiro de 2005, e tendo em vista o que consta no processo n. 10980.010644/2005-96, declara. Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edifício, será observado o seguinte: I os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim; II o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis (Jorge Antonio Deher Rachid). **NORMAS LEGAIS. Legislação. Ato Declaratório Interpretativo Secretário da Receita Federal - SRF 2 DE 27.03.2007**. Dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edifício. Disponível em: <[http://www.normaslegais.com.br/legislacao/adesrf2\\_2007.htm](http://www.normaslegais.com.br/legislacao/adesrf2_2007.htm)>. Acesso em: 21 abr.2020.

<sup>46</sup> OLIVA, Luiza. **CNPJ: essencial para os condomínios**. 2009. Disponível em: <<https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1463-cnpj-essencial-para-os-condominios.html>>. Acesso em: 21 abr.2020.

<sup>47</sup> BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. **Súmulas do Tribunal Superior do Trabalho: Súmula 331 do TST**. Disponível em: <[http://www3.tst.jus.br/jurisprudencia/Sumulas\\_com\\_indice/Sumulas\\_Ind\\_301\\_350.html](http://www3.tst.jus.br/jurisprudencia/Sumulas_com_indice/Sumulas_Ind_301_350.html)>. Acesso em: 21 abr.2020.

obra cedida (artigos 31 e 33 da Lei 8.212/91)<sup>48</sup>, e responde como sujeito passivo de obrigação fiscal, ainda que não registrado<sup>49</sup>.

A equiparação tem campo específico, o que não dá ao condomínio edilício o perfil de pessoa jurídica, nem faz dos condôminos sócios. A teoria da sociedade, em voga nos Estados Unidos da América do Norte, não encontra espaço no direito pátrio. No edifício composto de unidades autônomas (apartamentos, escritórios ou vagas de garagem) os proprietários não são associados. O domínio do imóvel não pertence a uma pessoa jurídica. A reunião dos condôminos é destituída de personalidade. Falta completamente a *affectio societatis*<sup>50</sup>. E se um vínculo jurídico os congrega, não é, certamente, pessoal, mas real, representados os direitos dos condôminos pelos atributos dominiais sobre a unidade e a copropriedade indivisa, indissociável daqueles, sobre as coisas comuns<sup>51</sup>.

Outro aspecto importante é de que o fato de o condomínio alugar apenas para publicidade, salão de festas, espaço para antenas de telefonia, vagas em garagem, e outros, não pode levar à presunção de que haja distribuição de lucros aos condôminos. Quem locou foi o condomínio, que responde como contribuinte, como dito. A presunção que se cria com pertinência à obtenção indireta de renda não é aplicável, salvo melhor juízo<sup>52</sup>.

A relação entre condôminos, que estabelece a propriedade especial, tem apoio em direito real, e nada além disso. Se o condomínio, embora não seja pessoa jurídica, foi equiparado às pessoas jurídicas, isso se deu para fins específicos, e não torna o condomínio uma sociedade, nem transforma os condôminos em sócios, nem autoriza concluir que a

<sup>48</sup> BRASIL. **Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8212cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm)>. Acesso em: 21 abr.2020.

<sup>49</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 21 mar.2020.

<sup>50</sup> O termo “*affectio societatis*” é utilizado no âmbito do direito empresarial e trata-se da vontade dos sócios em criar uma sociedade. Será a declaração de vontade realizada por meio de um instrumento como o contrato social sendo uma manifestação expressa e livre realizada pelos sócios de efetivar uma união por meio de uma sociedade. Se houver vício em qualquer vontade dos sócios que irão compor a sociedade não haverá *affectio societatis*. LINK Concursos. **Significado de Affectio Societatis**. Disponível em: <<https://linkconcursos.com.br/significado-de-affectio-societatis/>>. Acesso em: 07 jun.2020.

<sup>51</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 66.

<sup>52</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 22 mar.2020.

locação de partes comuns resulta em distribuição de dividendos, ou implique em meio de obter renda indireta<sup>53</sup>.

Como já dito, no condomínio edilício convivem a propriedade individual, que é o fundamental, e a copropriedade, que tem caráter meramente instrumental. Esta existe para viabilizar que se tenha propriedades separadas em prédio coletivo. Essa propriedade especial só pode ter tal natureza jurídica se for indivisa (artigo 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil). E a regra do artigo 1.339 do Código Civil é incisiva quando estatui que os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva, e que são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias<sup>54</sup>.

O artigo 1.331 o Código Civil destaca e especifica a propriedade sobre as unidades autônomas, propriedade individual, exclusiva, e a propriedade comum. Com efeito, consoante o parágrafo 1º do artigo 1.331, são objeto de propriedade exclusiva as partes susceptíveis de utilização independente, “tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos”. Tais unidades são distintas e isoladas entre si, têm saída própria, ou para uma parte comum do prédio, ou para a rua<sup>55,56,57</sup>.

<sup>53</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 22 mar.2020.

<sup>54</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 17 mar.2020.

<sup>55</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XV. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 424-425.

<sup>56</sup> No estudo do direito português, ponderam Pardal e Fonseca, que assim é para evitar que a propriedade horizontal pudesse vir a converter-se para além de certos limites num fato de promiscuidade de pessoas e em uma fonte permanente de discórdias e litígios entre os diversos proprietários. PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. **Da Propriedade Horizontal (no Código Civil e Legislação Complementar)**. Coimbra: Coimbra, 1988. p. 18.

<sup>57</sup> Às unidades independentes correspondem frações ideais no solo e partes comuns, e, como propriedade exclusiva que são, podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. Tais unidades autônomas obedecem à destinação que lhes seja dada na convenção de condomínio. O prédio pode ser composto de unidades para habitação (apartamentos), ou comercial (salas, lojas), ou, ainda, se edifício para abrigo de veículos, o denominado edifício-garagem, ou mistos (residencial e comercial). De qualquer forma, qualquer que seja a destinação que lhes seja dada, a unidade autônoma está vinculada a uma fração ideal incidente sobre o terreno e partes comuns, e uma designação especial, numérica ou alfabética, cujo fim é a identificação e discriminação. “Isso é decorrência do fato de a unidade autônoma ser tratada objetivamente”. VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XV. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 425.

O parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil contempla a propriedade comum, exemplificando com o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calafetação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, incluindo o acesso ao logradouro público, e diz que são utilizados em comum pelos condôminos. Fica claro que o diploma civil apenas discrimina os tipos de partes comuns, deixando “em aberto outros possíveis, como a entrada do edifício, as instalações de portaria, a escada de acesso aos pavimentos, os elevadores, o quarto ou apartamento do zelador, a área de recreação, a piscina, o salão de festa. Quanto ao terraço, o seu domínio pode ser exclusivo ou não, dependendo dos termos da escritura do condomínio. Quando interligado à unidade do último andar, formando uma peça complementar, denomina-se cobertura e é objeto de propriedade exclusiva. A norma que dispõe a respeito, parágrafo 5º do artigo 1.331, é, pois, de natureza dispositiva”. Podemos acrescentar, ainda, o abrigo para veículos, que pode ser parte comum. É a garagem coletiva<sup>58</sup>.

Todas essas partes são objeto de copropriedade, e estão consideradas nas frações ideais de cada uma das unidades autônomas. Temos, assim, ao lado da propriedade exclusiva, a comunhão forçada de todos os condôminos sobre algumas partes do conjunto, uma conjugação da propriedade individual exclusiva e uma copropriedade indivisa<sup>59</sup>.

A inalienabilidade é um pressuposto lógico no condomínio edilício, integrando essa forma de propriedade, e a indivisibilidade “uma resultante lógica do próprio princípio da inalienabilidade”, porque sem ele o princípio da inalienabilidade estaria comprometido. Os princípios da inalienabilidade e indivisibilidade das partes comuns, tem como efeito prático a utilização em comum, e impede que partes comuns sejam utilizadas por apenas um condômino, em detrimento dos outros, exceção feita quando, por unanimidade, é atribuído tal uso a condômino<sup>60</sup>.

Às unidades autônomas corresponde uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns (artigo 1.331, parágrafo 1º). O parágrafo 3º reza que essa fração é parte inseparável da unidade autônoma. A redação do parágrafo 3º do artigo 1.331 foi alterado pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. Nesta alteração legal, substituiu-se o critério para cálculo da fração ideal por um critério de identificação da fração ideal, que se faz sob forma decimal ou

---

<sup>58</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 292.

<sup>59</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 293.

<sup>60</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**. v. 6. Rio de Janeiro: Freitas Barros, 1996. p. 337-338.

ordinária, e deve constar do instrumento de instituição do condomínio (artigo 1.332, inciso II, do Código Civil)<sup>61</sup>.

Uma vez fixada, a fração ideal é, em princípio, inalterável. É possível, contudo, que em certas situações esse princípio seja ultrapassado, e aquela fração encontrada inicialmente deva ser alterada. É o que se dá quando há erro de cálculo, o que beneficia alguns condôminos e prejudica outros. Os condôminos podem deliberar a respeito, acertando as frações ideais, em assembléia geral convocada para esse fim, e na qual se delibera por unanimidade, porque a ofensa é a direito de propriedade. Na impossibilidade de assim se fazer, não se vê obstáculo a que se busque prestação jurisdicional para esse fim. Se o fracionamento em fração ideal é obrigatório e deve refletir a participação dos condôminos nas partes e coisas comuns, se resta provado que houve erro, a toda evidência que é possível recorrer ao Judiciário para que se faça o devido acerto. Com pertinência ao critério para cálculo da fração ideal, o valor da unidade autônoma a ser considerado é aquele que ela tem no momento em que se efetiva a incorporação<sup>62</sup>.

Esse cálculo viabiliza-se pelo valor, levando-se em conta a divisão do solo, e estabelece critérios para aproveitamento do solo, fixando o tipo de edificação que pode ser levantada, ou seja, residencial, comercial, industrial ou mista. Se o prédio está localizado em zona comercial, por exemplo, as lojas e sobrelotas têm maior valor do que as unidades autônomas residenciais. Se a zona é residencial, em linha de princípio as unidades residenciais valem mais<sup>63</sup>.

Também a área de cada uma das unidades autônomas é importante, porque um imóvel maior permite maior conforto. Se de frente ou de fundo; as unidades de frente têm maior valor. O andar em que está localizada a unidade autônoma pesa, igualmente. Em prédio sem elevador, os apartamentos em pavimento superior valem menos do que aqueles localizados em piso inferior. Se há elevador, o fenômeno se inverte. Também se leva em conta a serventia de luz, a inexistência de janelas ou áreas que prejudiquem a privacidade do morador, o material empregado, e outros. São pontos a considerar na fixação do valor. Uma vez obtida a avaliação de cada unidade autônoma, estima-se o valor relativo, ou seja, proporcionalmente

---

<sup>61</sup> MOREIRA, Raquel Fagundes. **Inovações da Lei 10.931/04 à luz da Constituição Federal de 1988**. 2006. 123 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Universidade Estácio de Sá do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em: <[http://estacio.br/mestrado/direito/dissertacao/Raquel\\_Moreira.pdf](http://estacio.br/mestrado/direito/dissertacao/Raquel_Moreira.pdf)>. Acesso em: 20 mar.2020.

<sup>62</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 80-82.

<sup>63</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 81-82.

ao conjunto do edifício, sendo o resultado obtido na expressão da fração ideal de cada condômino, assim como nas partes comuns<sup>64</sup>.

O diploma civil inclui o terraço de cobertura no rol das partes comuns. Conseqüência natural é que ele não possa ser objeto de utilização por condômino em detrimento dos demais. A Lei n. 4.591/64, artigo 3º, ao dispor a respeito das partes e coisas comuns, além de acolher os princípios da inalienabilidade e indivisão, acrescia a vedação de utilização exclusiva de parte comum. A interpretação do dispositivo citado abriu polêmica, havendo quem fizesse dessa vedação regra impositiva<sup>65,66</sup>. Outra corrente desenvolvia interpretação que permitia a utilização, desde que os condôminos deliberassem por unanimidade no sentido de permitir a utilização por um ou mais condôminos<sup>67</sup>.

A disciplina legal impede o proprietário do último andar do edifício de introduzir inovação no terraço de cobertura, ou dele se utilizar em detrimento da comunhão. E assim é porque é de propriedade comum, e não de propriedade exclusiva do adquirente do último andar. Pondere-se, ainda, que o terraço de cobertura integra as partes comuns, e se nele se edificar, haverá unidade sem correspondente fração ideal no terreno, o que não é possível, como já ressaltado. Necessariamente, a cada unidade autônoma corresponde uma fração ideal no terreno<sup>68</sup>.

Nessa linha, o terraço de cobertura é parte comum, mas não há obstáculo para que seja atribuída sua utilização ao proprietário do último pavimento, o que deve constar da Convenção de Condomínio. Se não há previsão a respeito, nada impede que seja deliberado nesse sentido, pela unanimidade dos condôminos, alterando-se o estatuto condominial. Não há impedimento até mesmo a que se aliene ao proprietário do último pavimento o terraço, desde que se delibere por unanimidade, promovendo-se a alteração das frações ideais, que será levada ao registro de imóveis. Se é assegurada ao proprietário do último pavimento a utilização da cobertura, mas sem reflexo dominial, ele pode levar edificação que faça ao registro imobiliário<sup>69</sup>.

---

<sup>64</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 81-82.

<sup>65</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Leite; PINTO, Iracy Lopes. **Sutilezas em tema de condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1978. p. 31.

<sup>66</sup> PONTES DE MARIANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Predial**. v. 2. Rio de Janeiro: Konfino, 1952. p. 16.

<sup>67</sup> FRANCO, João NASCIMENTO; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978. p. 130.

<sup>68</sup> NALINI, José Renato. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XXII. 2ª ed. São Paulo: Forense, 2013. p. 143.

<sup>69</sup> NALINI, José Renato. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XXII. 2ª ed. São Paulo: Forense, 2013. p. 143-144.

Tendo a posse do terraço de cobertura, cabe ao condômino que o utiliza o dever de conservá-lo, tal com se exige do proprietário da cobertura, já que as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve. Se há edificação no terraço de cobertura sem autorização dos condôminos, na forma indicada, qualquer deles pode pedir a demolição<sup>70</sup>.

Cumprir observar o terraço de cobertura pode ser de propriedade exclusiva, constituindo o que se denomina cobertura, quando aquele está interligado à unidade do último andar, formando uma peça complementar. Nesse caso, o proprietário tem ampla disposição, podendo até mesmo edificar, observando o que a respeito dispõe a legislação sobre uso e ocupação do solo, que estabelece limites de aproveitamento do solo, e, também, segurança do edifício, como forma de preservar sua incolumidade estrutural. O condomínio ou os condôminos individualmente podem se opor à construção que atente contra as regras de uso e ocupação do solo, assim como aquela que seja insegura. E mesmo se a obra for autorizada pelo Poder Público, se contrariar a legislação disciplinadora do direito de construir, mesmo que regule a atividade administrativa, isso não inibe a ação dos prejudicados<sup>71</sup>.

Sendo a edificação legal, e havendo aumento da área construída, preservada a unidade arquitetônica, ou não o sendo, tendo havido permissão tomada por unanimidade em assembléia geral, temos uma outra questão: os reflexos na fração ideal. Se isso não se dá, nada impede o registro da construção no Cartório de Registro de Imóveis, sem reflexo dominial. Havendo aumento de área, tem-se o aumento no valor da unidade, o que pode refletir na fração ideal. Tudo dependerá das circunstâncias da propriedade e do que os condôminos ajustarem<sup>72</sup>.

Cabem ao proprietário do terraço de cobertura as despesas de sua conservação, o que é solução lógica, já que a utilização é feita por ele. O mesmo proprietário responde pelos danos que vier a causar às demais unidades, se não desenvolver trabalho adequado de conservação (artigo 1.344 do Código Civil). Por conservação, deve-se entender o conjunto de medidas de caráter operacional – intervenções técnicas e científicas, periódicas ou permanentes, cujo fim é conter as deteriorações quando surgem, ou seja, em seu início<sup>73</sup>.

O Código Civil dispõe, no artigo 1.332, a cerca da instituição do condomínio edilício. No artigo 1.333, disciplina a sua constituição. Com efeito, partindo das duas disposições

---

<sup>70</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Propriedade Horizontal**. Belo Horizonte: Del Rey, 1990. p. 29-35.

<sup>71</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 287-288.

<sup>72</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva; FIGUEIREDO, Sálvio de. (Coord). v. XVI. **Comentários ao Novo Código Civil**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 534.

<sup>73</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva; FIGUEIREDO, Sálvio de. (Coord). **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XVI. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 534-535.

legais, a instituição envolve o atendimento de formalidades que o legislador entende necessárias para criar o condomínio. Já a constituição diz respeito ao ato de vontade que submete a edificação ao regime legal específico, que estabelece sua estrutura, manifestação de vontade que se faz *inter vivos* (incorporação imobiliária, doação, destinação do proprietário ou causa *mortis* (testamento)). É possível, ainda, que se faça a instituição e a constituição por decisão judicial<sup>74</sup>.

A constituição do condomínio é antecedida pelo atendimento de condições de ordem técnica, que são aquelas previstas no artigo 1.332, que dizem respeito à sua instituição, ou seja, sua criação<sup>75</sup>. Nesse passo, ensinam Geraige Neto, Lopes, Oliveira e Teixeira<sup>76</sup>:

No que respeita à constituição, a lei não desenvolve disciplina particular, ficando a matéria sujeita à teoria geral do negócio jurídico. Mas a instituição é ato complexo, cujo aperfeiçoamento depende do registro da especificação. E concluem, com propriedade, dizendo que a existência regular do condomínio não depende exclusivamente da vontade humana, “uma vez que a lei, de forma rígida, impõe requisitos e formalidades que não podem ser dispensados”.

A instituição importa em divisão atípica, porque é por ela que se põe fim à indivisão que até então incidia sobre as áreas de uso privativo. Só com ela é que se opera a atribuição das unidades autônomas aos seus titulares, dividindo-se o edifício, delimitando-se a copropriedade, ou seja, a que incide sobre o terreno e partes comuns, que é a essência do instituto, mediante a determinação das frações ideais<sup>77</sup>. O artigo 1.332 elenca as condições de ordem técnica que devem integrar o instrumento de instituição do condomínio, a saber:

- a) A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns. Opera-se uma divisão atípica, porque a discriminação e individualização das unidades autônomas extinguem a indivisão sobre as áreas privativas. Não se cuida de procedimento divisório típico, em que as partes

<sup>74</sup> COURA, Bernardo César. Instituição de Condomínios. **Revista Jusbrasil**. Belo Horizonte. ano 5. [2015?]. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/236728633/instituicao-de-condominio>>. Acesso em: 02 mai.2020.

<sup>75</sup> COURA, Bernardo César. Instituição de Condomínios. **Revista Jusbrasil**. Belo Horizonte. ano 5. [2015?]. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/236728633/instituicao-de-condominio>>. Acesso em: 02 mai.2020.

<sup>76</sup> GERAIGE NETO, Zaiden et al. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. XII. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 142-143.

<sup>77</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 04 mai.2020.

fazem transferências recíprocas de propriedade sobre as partes que possuíam em comum, pondo fim à comunhão. O que temos é apenas um mecanismo em que se identificam as unidades autônomas, que ficam estremadas umas das outras e das partes comuns<sup>78</sup>. Procede-se, então, à descrição e caracterização das unidades autônomas e das partes comuns, não se admitindo indicações vagas ou genéricas. É de se especificar a área total do terreno em metros quadrados, indicação do título aquisitivo, informações completas a respeito da escritura de aquisição (livro, folha data e tabelionato), identificação numérica das unidades autônomas com a respectiva identificação decimal ou ordinária (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil), pavimento em que se localizam, compartimentos que a compõem, confrontações, área privativa, participação no terreno, em percentuais ou metros quadrados, no terreno e demais partes e coisas comuns<sup>79</sup>.

- b) Determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns. Não se pode admitir condomínio edilício sem que à área construída corresponda uma fração ideal no terreno e coisas comuns. Estas, como já enfatizamos, têm uma função instrumental, que é assegurar existência à propriedade separada em prédio coletivo (parágrafo 1º do artigo 1.331)<sup>80</sup>.
- c) O fim a que as unidades se destinam. A condição aqui reclamada envolve a destinação do prédio: residencial, misto, comercial, edifício-garagem. A destinação que se dê só muda, na hipótese de se pretender outra destinação, por aprovação com unanimidade dos condôminos (artigo 1.351 do Código Civil)<sup>81</sup>.

O instrumento de instituição do condomínio edilício pode ser particular ou público. E será levado ao registro imobiliário (artigo 167, inciso I, 17, da Lei dos Registros Públicos), posto que para constituição do direito real, é necessário registro. Além disso, com o registro, ganha publicidade. É possível, ainda, que a instituição decorra de ato causa mortis, quando o autor da herança faz a liberalidade promovendo a instituição, ou deixando a atribuição aos herdeiros, que procedem nesse sentido por ocasião da partilha. O mais adequado, contudo, quando a tarefa fica com os herdeiros, é que eles recebam o imóvel em frações ideais em formal de partilha e depois procedam à elaboração do instrumento de instituição. É o mais prático. O mesmo vale para a hipótese de adjudicação. Deve-se levar em conta que a

<sup>78</sup> FRANCO, João NASCIMENTO; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978. p. 39.

<sup>79</sup> FRANCO, João NASCIMENTO; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978. p. 55.

<sup>80</sup> COURA, Bernardo César. Instituição de Condomínios. **Revista Jusbrasil**. Belo Horizonte. ano 5. [2015?]. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/236728633/instituicao-de-condominio>>. Acesso em: 02 mai.2020.

<sup>81</sup> COURA, Bernardo César. Instituição de Condomínios. **Revista Jusbrasil**. Belo Horizonte. ano 5. [2015?]. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/236728633/instituicao-de-condominio>>. Acesso em: 02 mai.2020.

instituição está submetida a condições de ordem técnica, não bastando apenas a vontade das partes. A vontade está condicionada ao atendimento das condições ditada sem Lei.<sup>82</sup>

O proprietário é quem está legitimado a promover a elaboração do instrumento de instituição do condomínio. No mesmo plano o promitente comprador, tenha o negócio jurídico sido celebrado quando da construção, ou após a conclusão, do prédio. Como se tem uma divisão atípica, os proprietários e os promitentes compradores devem participar, para que se mantenha o edifício fiel ao plano originário, evitando que se façam alterações prejudiciais aos interesses daqueles que adquiram unidades autônomas no edifício. Suponha-se, a título de exemplo, que o promitente comprador adquiriu unidade autônoma em prédio cuja destinação seja residencial. O incorporador, ou construtor, resolve criar um andar voltado para comércio ou serviços. Se o promitente comprador não participar do instrumento de instituição, ele pode receber coisa diversa da que comprou. Convém lembrar que o condomínio edilício ganha perfil após a assinatura do instrumento de instituição. Se há usufruto e nua-propriedade, os respectivos titulares devem ser convocados, porque ambos têm interesses na instituição<sup>83</sup>.

A instituição do condomínio reclama a unanimidade dos condôminos, porque se trata de verdadeira divisão. Isso se deve, na espécie, à partilha do terreno em quotas definidoras de direitos e obrigações no edifício, e, para esse fim, é indispensável que haja deliberação pela vontade de todos os condôminos, porque se trata de exercício do direito de propriedade, e todos são proprietários, pouco importando a fração que lhes caiba. Uma coisa é a aprovação da convenção de condomínio, ato de constituição, em que se desenvolve a disciplina interna do condomínio, regulando-se o complexo de direitos e deveres, e outra é a instituição, em que se procede, como dito, a uma divisão atípica, mas divisão, em que se discriminam e individualizam as unidades autônomas, as partes comuns e a fração ideal, entendimento adotado no direito anterior e que se mantém<sup>84</sup>.

No estudo do Código de 2002, Silva Pereira enfatiza esse ponto, sustentando que o quorum é a unanimidade, não valendo a deliberação, ainda que por maioria qualificada, transformando um condomínio tradicional em condomínio especial. No estudo da Lei n. 4591/64, já advertia para a possibilidade de a instituição vir por decisão judicial, ensinando que se não há acordo e não se alcança a unanimidade, “não poderia o edifício ficar perpetuamente no estado de comunhão imprecisa e indefinida. Um meio haveria de se chegar

---

<sup>82</sup> FRANCO, João NASCIMENTO; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978. p. 55.

<sup>83</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956. p. 239.

<sup>84</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 84.

ao resultado necessário. E este meio só poderia ser judicial, por cuja via aos dissidentes impõe a justiça a fixação das quotas-partes obrigatórias”<sup>85</sup>.

Na sentença, que decide a divisão, promove-se o acertamento da situação de fato, instituindo-se o condomínio na forma prevista na disposição do artigo 1.332, incisos I a III. O juiz terá em conta os contratos de aquisição das unidades autônomas, o projeto do prédio, as alterações levadas a efeito após a celebração das promessas de compra e venda e outros elementos que lhe forem trazidos para embasar a divisão que se fará. Em verdade, o juiz estará diante de um procedimento divisório atípico. Proceder-se ao debate a respeito da instituição do condomínio, sendo a presença dos proprietários e promitentes compradores indispensável, e o socorro à perícia é importante. A sentença será levada ao registro de imóveis<sup>86</sup>.

KOLLET, Ricardo Guimarães. Propriedade horizontal e condomínio edilício – em busca de uma identidade jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 60. ano 29. jan.-jun. 2006. São Paulo: RT. 2006. p. 99.

## 2.2 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: LIMITES E ALCANCE

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos. Mais especificamente, é o ato normativo interno do microsistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades. Revela-se clara e completa a definição de Avvad<sup>87</sup>:

A Convenção do Condomínio é um contrato típico, de cunho normativo, realizado entre os proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários dos direitos relativos às unidades autônomas, em edifícios a serem construídos, em construção ou já construídos, que não a tenham realizado ainda.

<sup>85</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. v. IV. 20 ed. De acordo com o Código Civil de 2002. rev. e atual. 319. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 84.

<sup>86</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 226.

<sup>87</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 171.

Embora se enquadre melhor como ato normativo, insere elementos do contrato, na medida em que os condôminos aceitam a série de vinculações que traz às condutas e na esfera patrimonial. A convenção condominial é considerada mais que uma norma: importa em compromissos e encargos, inclusive de ordem patrimonial. Essa é a visão de Kollet<sup>88</sup>:

Seu elemento fundante (do condomínio) nasce a partir de um contrato social, representado pela convenção de condomínio, a qual estabelece, entre outras regras, o modo de pagamento das contribuições condominiais, a forma de administração, a competência das assembleias, as sanções e o regimento interno, criando os órgãos decisórios, fiscalizatórios e de representação da coletividade.

Por isso se diz que a convenção vincula os condôminos, o que se dá pelo cumprimento dos deveres e compromissos econômicos, e pela garantia de direitos. Advém, daí, o caráter contratual por se comprometerem os assinantes ao cumprimento de deveres e obrigações. Aparece, outrossim, o lado institucional ou normativo da convenção, pois contém normas a serem obedecidas não apenas por aqueles que a aprovaram, mas também por aqueles que ingressam no condomínio, como os locatários, os comodatários, os visitantes, os empregados ou serviçais. Tem força de lei, mas deve se ordenar à lei para se impor, tanto que não prevalece perante ela, como bem expõe Avvad<sup>89</sup>:

Havendo divergência entre a convenção e a lei, esta haverá de prevalecer, já que não será válida a declaração unilateral ou coletiva de vontade contrariando o comando legal maior. Assim, quando houver dissenso, entre o que dispõe a convenção e o que preceitua a lei, resolver-se-á na conformidade do comando maior.

A Convenção de Condomínio é a lei base do sistema condominial, em que dispomos o doutrinamento, as normas que doutrinam a vida na comunidade, regimentando o complexo de direitos e obrigações de todos aqueles que permanecerem em seus limites. Nela vamos localizar as diretrizes que conduzem a administração, os direitos e deveres dos condôminos, divisão de despesas, e outros assuntos fundamentais. É a normação peculiar dos condôminos, havendo a lei assentado um determinado mínimo obrigatório de convencionamento, e uma liberdade de pactuação, ampliando, mas não podendo reduzir<sup>90</sup>.

<sup>88</sup> KOLLET, Ricardo Guimarães. Propriedade horizontal e condomínio edilício – em busca de uma identidade jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. n. 60. ano 29. jan.-jun. 2006. São Paulo: RT. 2006. p. 99.

<sup>89</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 171.

<sup>90</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 85.

Como temos relações envolvendo pessoas de gostos, concepções de vida, graus vários de educação e civilidade, além dos problemas decorrentes de uma vizinhança muito próxima, o que abre campo a muitos atritos, o diploma civil, já o fizera a Lei n. 4.591/64, traça um espaço mínimo a ser atendido, estabelecendo requisitos para a elaboração da Convenção de Condomínio, mas abre oportunidade para livre vontade. Como título básico do sistema ela regulamenta a vida no condomínio edilício, aplicando-se aos seus moradores, a que título for<sup>91</sup>.

A natureza jurídica da convenção de condomínio acordo jurídico regulamentar e organizacional, e com eficácia institucional, atinge, como dito, não somente aqueles que integram no condomínio. Como aponta Silva Pereira<sup>92</sup>:

O caráter normativo da convenção do condomínio é pacificamente reconhecido. Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e subrogados, e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias. [...] Mesmo os que sustentam a categoria contratual da convenção concedem que se trata de uma instituição contratual *sui generis*.

Lopes, partidário desta teoria, constata que<sup>93</sup>:

Similarmente se evidencia ineficiente e insuficiente esclarece-la como elementar relação obrigacional, visto que, como mostrado, sua força vinculante abrange não somente os que dela concernem mas da mesma forma os que começarem a constituir a vida condominial e, em determinada acepção, outrossim, terceiros.

Uma vez aprovada pelo quorum previsto em Lei, a convenção é obrigatória para todos, mesmo os que tenham vontade contra as regras adotadas. Ela subordina toda a edificação, independentemente de anuência do subordinado. A consequência do seu alcance é que ela submete quem compra ou aluga uma unidade autônoma, de forma automática, independentemente de cláusula nesse sentido no título de aquisição, ou no contrato em que se estabeleceu a relação obrigacional<sup>94</sup>.

O estatuto condominial é ato de regulamentação da vida interna do condomínio, e por ela não se atribui propriedade a ninguém. Esse objetivo só se alcança com a instituição do

<sup>91</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 18.

<sup>92</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 129-33.

<sup>93</sup> LOPES João Batista. **Condomínio**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 73.

<sup>94</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956. p. 237.

condomínio que, como já salientado, põe fim à indivisão então existente sobre as áreas de uso privativo. Não se tem como ordenar as relações internas do condomínio se não se tem, ainda, a atribuição das unidades autônomas, nem se sabe o que é objeto de propriedade comum. Por essa razão é que a instituição antecede a Convenção do Condomínio, e deve estar registrada (artigo 1.332 do Código Civil). Por isso, necessário não confundir a instituição com a Convenção do Condomínio. Nader pondera que o Código Civil distingue o ato de instituição do condomínio, por ato inter vivos ou testamento do ato de constituição. Instituir é criar, enquanto constituir é estabelecer a estrutura de algo já existente<sup>95</sup>.

O artigo 1.334, ao exigir que da Convenção do Condomínio constem as cláusulas referidas no artigo 1.332, que são as condições técnicas que se façam obrigatoriamente presentes na instituição, está dizendo que o condomínio edilício deve estar instituído antes de se estabelecer a regulamentação da vida interna da comunidade. Não há obstáculo, contudo, a que a instituição se faça no mesmo instrumento em que esteja a Convenção do Condomínio, e isso se vê, muitas vezes, na prática. Mas é importante notar que, nesse caso, a unanimidade é indispensável, porque a instituição só se estabelece por esse quorum<sup>96</sup>.

A forma escrita da convenção é obrigatória, podendo se optar entre o instrumento público e o particular (parágrafo 1º do artigo 1.334 do Código Civil). Uma vez elaborada ela se torna obrigatória para seus subscritores, independentemente do seu registro. Este se faz para ser oponível a terceiros (artigo 1.333 e parágrafo único do Código Civil). A força obrigatória do estatuto condominial abriu debate no direito anterior, mas a doutrina e a jurisprudência caminharam no sentido de ser ela obrigatória para os que a tenha subscrito, sendo o registro feito para que oponibilidade *erga omnes*<sup>97</sup>.

Celebra-se por escrito a convenção, demandando extremo cuidado na elaboração, pois uma convenção defeituosa, incompleta ou carente de elementos pode ser uma enorme fonte de conflitos e de prejuízos para os condôminos. Em geral, vem apresentada uma minuta no ato de constituição do condomínio, normalmente elaborada por instrumento público, ficando a sua aprovação definitiva para momento posterior<sup>98</sup>.

<sup>95</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 293.

<sup>96</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: < <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 05 mai.2020.

<sup>97</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 22.

<sup>98</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 116.

O Código Civil estabelece de forma clara os efeitos da elaboração da Convenção de Condomínio e do seu registro, bem como com pertinência à sua força obrigatória. Diz que, elaborada e aprovada pelo quórum de dois terços das frações ideais, ela é desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para aqueles que exerçam posse ou detenção sobre elas, ou seja, o proprietário, o nu-proprietário, o usufrutuário, o titular do direito de uso ou de habitação, o locatário, o comodatário, em síntese, aquele que é titular de direito real ou obrigacional que tenha por objeto a unidade autônoma<sup>99</sup>.

Essa força obrigatória, que se firma nas relações internas, só se pode impor aos que a tenham subscrito, e aos que não o tenham feito ou por que não compareceram à assembléia geral, ou, comparecendo, não concordaram. Condômino que não foi convocado não está obrigado ao que ficou convencionado, porque é da essência do sistema que todos os condôminos participem da deliberação. Assim, ainda que se tenha alcançado o quorum legal, se o condômino não foi convocado a Convenção de Condomínio não lhe pode ser oposta, sendo o ato nulo pela ausência de convocação. Mas convocados todos os condôminos, presentes ou não à assembléia, se é alcançado os dois terços das frações ideais, a Convenção é desde logo obrigatória para os titulares de direitos sobre as unidades, e para quantos sobre elas tenham posse ou detenção<sup>100</sup>.

Quanto à sua força obrigatória em relação a terceiros, só com o registro imobiliário, como está na dicção do parágrafo único do artigo 1.333. Como fizemos ver, em outra oportunidade, sua validade em relação a terceiros depende do registro no Cartório de Registro de Imóveis, quando ela se torna oponível *erga omnes*, ganhando publicidade. “Até que isso ocorra ela vale apenas como ajuste ou avença particular ente os condôminos, não obrigando a terceiros ou estranhos. Como ato de regra ela vai alcançar a esfera de terceiros, que não participaram do ato de sua elaboração, uma vez aprovada pelo quorum legal e levada ao registro imobiliário. Aquele que adquirir uma unidade autônoma, ou que vier a ocupar um apartamento a qualquer título, todos estão submetidos à sua autoridade”<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. O quórum para aprovação de obras nos condomínios edilícios. **Scavone Sociedade de Advogados**, São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/o-quorum-para-aprovacao-de-obras-nos-condominios-edilicios.html>>. Acesso em: 05 mai.2020.

<sup>100</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. O quorum para aprovação de obras nos condomínios edilícios. **Scavone Sociedade de Advogados**, São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/o-quorum-para-aprovacao-de-obras-nos-condominios-edilicios.html>>. Acesso em: 05 mai.2020.

<sup>101</sup> ZAIM, Miguel. Quais os efeitos do registro ou não da convenção condominial?. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, 23 jul. 2019, ano 24, n. 5865. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/73127>>. Acesso em: 05 mai.2020.

A legitimidade para a elaboração da Convenção de Condomínio é atribuída aos interessados, que são os titulares das frações ideais (artigo 1.334 do Código Civil). São equiparados para esse fim, aos proprietários, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas (parágrafo 2º do artigo 1.334 do Código Civil). O quadro legal, em sede de legitimidade para elaboração do estatuto condominial, é o seguinte: a) os proprietários de unidades autônomas: b) os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas<sup>102,103</sup>.

O parágrafo 2º do artigo 1.334 diz que são equiparados aos proprietários, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, “salvo disposição em contrário”. Se desconhece regra legal que estabeleça qualquer restrição, nem atinamos com a possibilidade de se impedir a quem é titular de unidade autônoma, ou promitente comprador ou cessionário de participar da elaboração da Convenção de Condomínio. Se há a nua-propriedade pertencendo a uma pessoa e o usufruto a outra, ambas comparecem e deliberam; se há condomínio voluntário (artigo 1.314 do CC), os condôminos devem exercer o voto que lhes caiba. Prelecionando em elaboração da Convenção de Condomínio estamos dizendo que os condôminos são as partes legítimas para a fixação das cláusulas, ainda que recorram a um profissional para elaborar a minuta da futura convenção<sup>104</sup>.

O Código de 2002, no artigo 1.333, estabeleceu que o quorum para a aprovação da Convenção de Condomínio é de dois terços das frações ideais. O critério é econômico, e leva em conta um percentual de frações ideais que corresponda a dois terços da comunhão, não levando em conta as unidades autônomas individualmente. Na prática o critério pode levar a abusos que o Judiciário poderá corrigir<sup>105</sup>.

Daí advém a imprescindibilidade da votação, devendo-se convocar a assembleia. A minuta, subscrita no ato da constituição ou em outra ocasião, obriga enquanto não vigorar a forma aprovada na assembleia. Jamais se pode pensar que a mera aprovação concomitante com o ato da assinatura da aquisição da unidade dispensa a aprovação em assembleia. Leva-se

<sup>102</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. . v. IV. 20 ed. De acordo com o Código Civil de 2002. rev. e atual. n. 319. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 188.

<sup>103</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 226.

<sup>104</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. ISBN 978-85-309-6869-4. E-book Disponível em: <[https://www.academia.edu/31554037/Curso\\_de\\_Direito\\_Civil\\_Vol\\_4\\_Paulo\\_Nader](https://www.academia.edu/31554037/Curso_de_Direito_Civil_Vol_4_Paulo_Nader)>. Acesso em: 06 mai.2020.

<sup>105</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 117.

a termo a aprovação na primeira reunião da assembleia geral, quando da instalação do condomínio e a eleição do síndico. Na falta de iniciativa do incorporador para a convocação, aos próprios condôminos cabe a medida, mesmo que seja por um quarto dos condôminos, por analogia à convocação ao parágrafo 1º do artigo 1.350 do Código Civil, prevista para a assembleia anual da assembleia geral ordinária. Verificada a omissão, qualquer condômino tem legitimidade para requerer ao juiz a determinação da convocação. Dada a natureza de norma básica de regência da vida do condomínio, e principalmente dos direitos e deveres dos condôminos, resultará da aprovação democrática da assembleia, e não da imposição de alguns condôminos ou do incorporador<sup>106</sup>.

O quorum legal não tem o condão de prevalecer quando houver violação de direitos adquiridos ou situações jurídicas preestabelecidas. Se se pretender mudar a destinação originária da edificação ou das unidades autônomas, inovar direitos subjetivos de qualquer condômino, afrontar direito de propriedade, o quorum é de unanimidade. Se não estiver instituído o condomínio, e se entender de reunir a instituição e a convenção no mesmo instrumento, não se pode registrar, nem se exigir acatamento de suas cláusulas, se a instituição não for tomada por unanimidade. Uma coisa é a instituição que, como vimos, reclama sempre unanimidade; outra coisa é a Convenção do Condomínio, cujo quorum, dentro dos limites indicados, é de dois terços. A convocação de todos os condôminos, promitentes compradores e promitentes cessionários é obrigatória sob pena de nulidade da assembleia, ou da deliberação<sup>107</sup>.

Remete o artigo 1.333, caput, que a Convenção de Condomínio deve ser subscrita pelos titulares de dois terços das frações ideais. Coletar as assinaturas por si só, nesse sentido, não é o que pretende a lei; é da essência do condomínio que as questões envolvendo a comunidade seja debatida em assembleia geral, ainda mais em se tratando da convenção condominial. A prescrição legal, em verdade, preconiza que o instrumento da convenção que constitui o condomínio deve ser subscrita, ou seja, conter a assinatura dos condôminos, seja este público ou particular (parágrafo 1º do artigo 1.334 do Código Civil)<sup>108,109</sup>.

O Código Civil, como já estava na Lei n. 4.591/64, estabelece padrões legais mínimos, que devem ser observados na elaboração da Convenção do Condomínio. Há espaço, portanto,

<sup>106</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 118.

<sup>107</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 227.

<sup>108</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Leite; PINTO, Iracy Lopes. **Sutilezas em tema de condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1978. p. 45.

<sup>109</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 118.

para a livre deliberação dos condôminos, que sabem melhor do que ninguém o que lhes interessa, as áreas de atrito, o que melhor atende à harmonia da vida interna no edifício. Nessa linha temos as cláusulas obrigatórias e as facultativas. As primeiras são os padrões legais mínimos, e, as segundas, resultantes da vontade dos condôminos. E o Código Civil deixa claro que a Convenção de Condomínio determinará, além das cláusulas previstas no artigo 1.332 e as que os interessados houverem por bem estipular, outras que especifica nos incisos do artigo 1.334. Fica claro que as cláusulas do artigo 1.332 e as exigências previstas nos incisos do art. 1.334 estão no elenco das cláusulas obrigatórias, enquanto as que a vontade dos condôminos estabelecer integram as cláusulas facultativas<sup>110</sup>.

Ora, as regras do Código Civil, atinentes ao condomínio edilício (mesmo a cláusulas gerais), devem obedecer, principalmente em sua interpretação, os princípios que orientam a própria lei, ou seja, a eticidade, a socialidade, a operabilidade, sem esquecer o princípio da função social. Como efeito, não se pode admitir, por exemplo, cláusula que imponha restrições de acesso e utilização do edifício que se funde em distinção quanto ao sexo, à religião ou à raça, ou que estabeleça limitações ao direito de propriedade que não se conforme ao direito de vizinhança. Por conseguinte, pode-se enumerar, adiante, os padrões legais mínimos ou cláusulas obrigatórias, que o Código Civil exige em sede de elaboração de Convenção de Condomínio<sup>111</sup>:

- a) As cláusulas referidas no artigo 1.332, que dizem respeito à instituição do condomínio;
- b) Quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias. A Convenção de Condomínio deverá trazer regras que disciplinem o custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, a proporção de contribuição de cada um dos condôminos e o modo de pagamento. Se o estatuto condominial for omissivo quanto à quota proporcional de cada um dos condôminos, o cálculo se faz considerando a fração ideal (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil). Assim, o critério legal é supletivo e atua somente no silêncio da Convenção de Condomínio. Por isso é possível que se ajuste que as despesas com a taxa de condomínio, que envolve as despesas ordinárias, se faça em partes iguais, enquanto as extraordinárias em função da fração ideal, por exemplo. É viável, ainda, que unidades autônomas independentes, como se dá com lojas voltadas para a via pública, sejam dispensadas. Não há, outrossim, impedimento a

<sup>110</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: < <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 05 mai.2020.

<sup>111</sup> NALINI, José Renato. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XXII. 2ª ed. São Paulo: Forense, 2013. p. 174 ss.

que o condômino ingresse em juízo para questionar o critério que lhe impõe pagamento de despesas com serviços que não o alcançam, por exemplo. Com relação ao modo de pagamento, pode ser adotado o boleto bancário, o pagamento diretamente ao síndico, entre outras formas;

- c) Sua forma de administração. O estatuto condominial trará necessariamente regras a respeito da gestão da comunidade, segundo a diretriz traçada pelos condôminos. Questões como o prazo de duração do mandato do síndico, transferência de poderes de representação pelo síndico, investidura de outra pessoa no poder de representação, em lugar do síndico, são apenas alguns dos temas que merecem ser versados. É verdade que o Código Civil traz regras a esse respeito, que atuam supletivamente, mas é atribuição dos condôminos inserir a matéria na Convenção do Condomínio, como cláusula obrigatória;
- d) Competência da assembléia, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações. A assembléia geral é o órgão deliberativo do condomínio edilício, o que justifica a necessidade de cláusula que a discipline. Em linha de princípio a assembléia ordinária tem sua competência fixada em Lei, como está na dicção do art. 1.350 do Código Civil. A competência da assembléia geral conforma-se ao que a legislação permite. Ela não pode discutir matéria fora de sua atribuição como órgão de deliberação. Mas cabe ao estatuto condominial fixar as matérias que competem à assembléia ordinária deliberar, além daquelas que estão previstas no artigo 1.350, assim como as que serão objeto de assembléia geral extraordinária. Nada impede que se estabeleça que sejam duas as assembléias ordinárias anualmente, e não uma. O que o artigo 1.350 estatui é que deve haver pelo menos uma por ano. Para a assembléia extraordinária é possível deixar as matérias que não sejam de atribuição da assembléia geral, tais como deliberar sobre obras no condomínio e nas unidades autônomas, questões envolvendo mau comportamento de morador, mudança de destinação de partes e coisas comuns, autorização para que área comum seja utilizada por um condômino, entre várias outras. Quanto à forma de convocação, ela deve se fazer de forma segura, mediante entrega de carta protocolada, ou remetida com comprovante de recebimento, podendo se fazer, ainda, por edital em jornal. O importante é que haja segurança e certeza de que o condômino teve ciência da convocação, sendo certo que a falta de convocação implica nulidade da assembléia. Com respeito ao quorum, temos previsão a respeito nos artigos 1.351 e 1.354, que não pode ser vencida. Mas outros casos admitem aquele que a Convenção de Condomínio estabelecer, como previsto no artigo 1.352;
- e) Sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores. A pretensão punitiva decorre da lei ou da vontade dos condôminos, e a assembléia geral atua dentro desses limites. O Código Civil prevê sanções para hipóteses que contempla no artigo 1.337, podendo o estatuto condominial estabelecer outras, como, por exemplo, se utilizar parte ou coisa comum em detrimento dos demais comunheiros, ou utilizar corredores ou a garagem para depósito de materiais ou produtos. A Convenção de Condomínio deve fixar as multas devidas por infrações que sejam cometidas. A jurisprudência já se orientou nesse sentido, decidindo: “Multa – Determinada pela Assembléia Geral Extraordinária. A matéria de direito estrito só pode se estipulada por força de lei ou convenção. Assim, a multa não pode ser determinada pela assembléia geral extraordinária, principalmente quando a matéria não conste sequer da ordem do dia. Só a Lei ou Convenção de Condomínio podem

estabelecer a pretensão punitiva”. Exemplo de hipótese em que a pretensão punitiva é prevista em lei, é para a fixação de multa para punir condômino que realiza obra que compromete a segurança da edificação, ou dá à sua unidade autônoma destinação diversa da edificação (artigo 1.336, parágrafo 2º, do Código Civil);

- f) O regimento interno. Ele deverá vir no corpo da Convenção de Condomínio, ao contrário do que se dava no direito anterior.

O artigo 1.351 estatui que a Alteração da Convenção de Condomínios depende de dois terços dos votos dos condôminos. Com efeito, o disposição legal refere que as matérias que comportam esse quorum e que estão no estatuto do condomínio edilício por ele são alteradas. Isso não afasta a exigência de outro quorum, quando a matéria exigi-lo. No próprio artigo 1.351, do Código, está prevista a unanimidade para mudança na destinação do edifício, ou da unidade autônoma. Se é assim, se os condôminos entenderem de alterar a Convenção de Condomínio, podem deliberar com dois terços dos votos as matérias que comportam esse quorum, mas não podem fazer com relação à destinação do edifício, ou da unidade autônoma, senão pela unanimidade. Assim, em uma mesma assembléia geral, em que se delibere a respeito de alteração da Convenção de Condomínio, algumas matérias somente são aprovadas por unanimidade<sup>112</sup>.

Por unanimidade é que se delibera a respeito de inovação em direitos subjetivos de qualquer condômino; afronta a direito de propriedade. A doutrina tem entendido que a alteração que se pretenda no estatuto condominial que alcance direitos ou prerrogativas dos condôminos, ou a imposição de obrigações especiais, somente por unanimidade dos votos se pode aprovar. Assim é porque a alteração importa em transferência de direitos, que ninguém pode ser compelido a praticar. Nem mesmo pela via judicial será possível impor ao condômino a renúncia de direito de que é titular, “porque naquilo que importa em faculdade ou direito insuscetível de alteração compulsória, ninguém pode impor vontade aos condôminos”. Alerta-se para o equívoco que muitos têm cometido quando admitem que o critério de rateio das despesas seja alterado pela maioria ou por dois terços dos condôminos<sup>113</sup>.

Com relação à taxa de condomínio é obrigação *propter rem*, ou seja, é uma obrigação de natureza pessoal que acompanha o direito de propriedade, cuja satisfação é imposta ao seu titular. A obrigação está vinculada à coisa, e não ao seu titular. O titular de um direito real é obrigado, por força dessa condição, a satisfazer uma determinada prestação, e essa obrigação

<sup>112</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas)**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 227

<sup>113</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Propriedade Horizontal**. Belo Horizonte: Del Rey, 1990. p. 11-14.

acompanha o bem, e é imposta a quem quer que seja titular do direito real. Ora, a obrigação de participar do rateio das despesas do condomínio é obrigação *propter rem*, acompanha a coisa, e tanto isso é verdade que o artigo 1.345 impõe ao adquirente da unidade a obrigação de pagar os débitos do alienante<sup>114</sup>.

Nessa linha de raciocínio, se fosse possível alterar o critério de rateio por metade mais um ou por dois terços dos condôminos, estaríamos ofendendo o direito de propriedade, impondo transferência de direitos que a ninguém é lícito impor. A unanimidade é exigida, ainda, para modificação na classificação das coisas e áreas comuns, alterações na fachada, alterações no projeto do edifício, construção de outro pavimento (artigo 1.343 do Código Civil), entre várias outras. A atribuição de uso exclusivo em favor de condômino pode ser deliberada na forma do artigo 1.352 do diploma civil, no silêncio da Convenção de Condomínio, se a área comum for de fim proveitoso apenas para o condômino beneficiado. Caso contrário, ele será de unanimidade<sup>115</sup>.

Quanto ao quorum, quando prevalecer o previsto no artigo 1.351 do diploma civil, que é de dois terços, considera-se o número de unidades autônomas, e não as frações ideais<sup>116</sup>. Esse entendimento não é pacífico, porque há aqueles que sustentam que o critério dos votos leva em conta as frações ideais e não o número de condôminos. Entende-se, no entanto, que quando as frações ideais devem ser utilizadas como critério a Lei fez referência expressa, como se dá no artigo 1.334<sup>117</sup>.

Para apuração do quorum, se no total não for divisível por três, os dois terços serão obtidos pelo resultado aritmético da operação, acrescida da fração necessária à formação do número inteiro imediatamente superior aos dois terços aritméticos. Exemplo: se estão presentes 19 (dezenove) votantes, a maioria de dois terços é treze, visto que dois terços aritméticos são 12,666. Completando-se a fração, vamos alcançar o número inteiro superior, que é 13<sup>118</sup>.

Importante referir o que significa, igualmente, as cláusulas abusivas. Essas impõem restrição aos direitos dos condôminos. Toda e qualquer cláusula restritiva de direito de condômino deve ser orientada pela necessidade de respeito ao bem da comunidade. A

<sup>114</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**: administração, órgãos administrativos, assembléia geral, síndico, conselho fiscal, responsabilidades. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 183.

<sup>115</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**: administração, órgãos administrativos, assembléia geral, síndico, conselho fiscal, responsabilidades. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 184.

<sup>116</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva; FIGUEIREDO, Sálvio de. (Coord). **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XVII. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 559.

<sup>117</sup> GERAIGE NETO, Zaiden et al. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. XII. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 195.

<sup>118</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 47.

restrição que se pretenda à liberdade individual tem como limite o interesse da comunidade, visando a vida harmônica e a vizinhança muito próxima. Como já foi dito, as restrições só se justificam se visam dar tranquilidade interna, em proveito da harmonia do todo<sup>119</sup>.

É abusiva a cláusula que imponha restrições que não se justifiquem em face dos princípios que orientam as relações de vizinhança. Se uma Convenção de Condomínio traz cláusula que proíbe animal no prédio, ela só se aplica, no caso concreto (princípio da concreção) se houve ofensa ao sossego, segurança ou saúde dos condôminos. A simples previsão não é o bastante para que se exija a retirada do animal. Também não vinga a cláusula que limita o número de pessoas residentes em unidade autônoma, que iniba o uso e gozo da coisa comum em relação a alguns condôminos. A restrição ao número de pessoas só se justifica quando se pretende transformar unidade autônoma residencial em república<sup>120</sup>.

Discutível, ainda, disposição do estatuto condominial que institui servidão gratuita em favor do incorporador, ou de outro condômino, visando futura exploração comercial. Para que isso seja possível é necessária a unanimidade dos condôminos, deliberando em assembléia geral, não satisfazendo a instituição e constituição pelo incorporador. Se isso ocorrer, basta que os condôminos alterem o estatuto condominial, ou elaborem outra convenção<sup>121</sup>.

Igualmente discutível a disposição da convenção que isente determinados condôminos de participação nas despesas, exceção feita aos casos em que isso é admissível, como se dá com as lojas independentes. Outrossim, a cláusula que entrega a condômino o uso de área comum também não é admitida, sendo possível de aprovação apenas pela unanimidade dos condôminos, porque envolve o direito de propriedade<sup>122</sup>.

Como já enfatizava Silva Pereira, no estudo da Lei n. 4.591/64, “nenhuma declaração de vontade pode prevalecer e produzir efeito contra a lei. Se se insurge contra o preceito e infringe, é obviamente frustra, e não obriga nem gera conseqüências”. Presente cláusula que ofenda a o direito positivo, o prejudicado pode pedir a nulidade em ação própria, ou contra ela se insurgir, quando exigido o seu cumprimento. Somente após ser decretada a nulidade é que ela deixa de produzir seus efeitos e perde força obrigatória. O bom senso deve orientar o intérprete e o aplicador da lei<sup>123</sup>.

A Lei n. 4.591/64 permitia que o regimento interno viesse na Convenção de Condomínio, ou em separado. O Código Civil determina que ele integre o estatuto do

<sup>119</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 123.

<sup>120</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio (terras, apartamentos e andares perante o direito)**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1944. p. 245-246.

<sup>121</sup> VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Propriedade Horizontal**. Belo Horizonte: Del Rey, 1990. p. 42 ss.

<sup>122</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 109.

<sup>123</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 109.

condomínio, como está na dicção do inciso V do artigo 1.334. Sua aprovação se faz por dois terços das frações ideais (artigo 1.333), mas sua alteração pela maioria dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, a menos que haja outra previsão na Convenção de Condomínio (artigo 1.352 e parágrafo único do Código Civil). O artigo 1.351, em sua redação original, previa que o quorum para alterar o regimento interno era de dois terços dos condôminos, o mesmo que se exige para as alterações na Convenção de Condomínio. A Lei n. 10.931/2004 alterou a redação do artigo citado, retirando a exigência de dois terços para o regimento interno, o que nos remete as regras comuns, abrindo-se exceção quando haja ofensa a direito de condômino, que só se possa vencer por unanimidade<sup>124</sup>.

A Convenção de Condomínio é ato constitutivo normativo da copropriedade, enquanto o regimento interno é ato de simples administração do edifício, contendo a disciplina da conduta interna na comunidade. É a interna corporis que rege o uso e funcionamento do edifício<sup>125</sup>. Na comparação entre a Convenção de Condomínio e o regimento interno é possível dizer que o alcance é diferente. Aquele da Convenção de Condomínio é mais amplo e genérico, envolvendo os direitos subjetivos dos condôminos, enquanto o regimento interno é o resumo ou condensação prática das disposições contidas na convenção no que “entendem com o uso das coisas comuns, a paz e o sossego dos moradores”<sup>126</sup>.

A força obrigatória da Convenção de Condomínio, que se impõe a todos os que demandem os limites da edificação por ela coberta, resulta exatamente de sua natureza jurídica e da sua aprovação. Atenta-se para o fato de que, embora elaborada e deliberada pelo titulares de unidades autônomas, uma vez aprovada e registrada ela passa a obrigar todo e qualquer indivíduo que venha a estar sob o seu alcance: o morador, a visita, enfim, qualquer pessoa que esteja nos limites da comunidade ficam sob sua aplicabilidade. Esse efeito não se pode explicar com a idéia de contrato, mormente com características bilaterais<sup>127</sup>.

A convenção, portanto, tem manifestação de vontade dotada de força obrigatória, apta a pautar um comportamento individual. As normas que integram a Convenção de Condomínio, todas de conduta, têm caráter cogente e efeito normativo<sup>128</sup>. Se a lei alcança a todos, elas cobrem um agrupamento e o condômino fica subordinado a ela independentemente

<sup>124</sup> GERAIGE NETO, Zaiden et al. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. XII. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 149.

<sup>125</sup> GERAIGE NETO, Zaiden et al. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. XII. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 149-150.

<sup>126</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 5.

<sup>127</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 105.

<sup>128</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 105.

de sua anuência, como se dá com o cidadão que se submete à legislação<sup>129</sup>. No condomínio edilício, a Convenção de Condomínio é ato de natureza privada, que disciplina o complexo de direitos e deveres para quem esteja integrado no condomínio ou nele venha a se integrar<sup>130</sup>.

### 3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR DANOS AOS CONDÔMINOS E TERCEIROS: FURTO E ROUBO

#### 3.1 RESPONSABILIDADE CIVIL APLICADA ÀS REGRAS CIVIS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A responsabilidade civil diferencia-se da obrigação, surge em face do descumprimento obrigacional. De fato, ou o devedor deixa de cumprir um preceito estabelecido num contrato, ou deixa de observar o sistema normativo, que regulamenta sua vida. A responsabilidade nada mais é do que o dever de indenizar o dano<sup>131</sup>.

O dano pode ser dividido em duas categorias principais: patrimoniais ou materiais; extrapatrimoniais ou morais. O primeiro grupo afeta somente o patrimônio do ofendido, enquanto o segundo ofende o devedor como ser humano, não atingindo o seu patrimônio<sup>132</sup>.

Cavaliere Filho leciona que o dano patrimonial “[...] atinge os bens integrantes do patrimônio da vítima, entendendo-se como tal o conjunto de relações jurídicas de uma pessoa apreciáveis economicamente”<sup>133</sup>. O critério para ressarcir esse tipo de dano se encontra no artigo 402 do Código Civil, que assim dispõe: “Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”<sup>134</sup>. As perdas e os danos compreendem, pois, o dano emergente e o lucro cessante, e devem cobrir todo o dano material experimentado pela vítima<sup>135</sup>.

<sup>129</sup> GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 60.

<sup>130</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 01 mai.2020.

<sup>131</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 223.

<sup>132</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 424.

<sup>133</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 73.

<sup>134</sup> BRASIL. **Lei n.10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 04 jun.2020.

<sup>135</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 428.

Dano emergente é o efetivo prejuízo, a diminuição patrimonial sofrida pela vítima. É, por exemplo, o que o dono de um veículo danificado por outro indivíduo desembolsa para consertar a sua propriedade. Assim, ele representa a diferença entre o patrimônio que a vítima tinha antes do ato ilícito e o que passou a ter depois<sup>136</sup>.

Dessa forma, dano emergente é tudo aquilo que se perdeu, importando efetiva e imediata diminuição no patrimônio da vítima, devendo a indenização ser suficiente para a *restitutio in integrum* (restaurar à condição original). Ele não se compõe necessariamente apenas dos prejuízos sofridos diretamente com a ação danosa, mas inclui também tudo que a vítima despendeu com vistas a evitar a lesão ou o seu agravamento, bem como outras eventuais despesas relacionadas ao dano sofrido<sup>137</sup>.

Conforme explicitado no artigo 402, lucro cessante é o que razoavelmente se deixou de lucrar. Assim, razoável, na definição de Cavalieri Filho, “[...] é aquilo que o bom senso diz que o credor lucraria, apurado segundo um juízo de probabilidade, de acordo com o normal desenrolar dos fatos”. Pode-se considerar que lucro cessante é a frustração da expectativa de lucro, a perda de um ganho esperado<sup>138</sup>.

Com relação à responsabilidade civil contratual, há casos em que a indenização já vem estimada no contrato, como acontece quando se pactua a cláusula penal compensatória<sup>139</sup>. Diniz explica que<sup>140</sup>:

Dano positivo ou emergente, que consiste num déficit real e efetivo no patrimônio do lesado, isto é, numa concreta diminuição em sua fortuna, seja porque se depreciou o ativo, seja porque aumentou o passivo, sendo, pois, imprescindível que a vítima tenha, efetivamente, experimentado um real prejuízo, visto que não são passíveis de indenização danos eventuais ou potenciais, a não ser que sejam consequência necessária, certa, inevitável e previsível da ação. Tais prejuízos se traduzem num empobrecimento do patrimônio atual do lesado pela destruição, deterioração, privação do uso e gozo, e outros, de seus bens existentes no momento do evento danoso e pelos gastos que, em razão da lesão, teve de realizar.

Para Venosa, o lucro cessante se configura na execução legal, no que a vítima razoavelmente deixou de lucrar. Trata-se de uma projeção contábil nem sempre muito fácil de avaliar. Nessa hipótese, deve-se considerar o que a vítima receberia caso não houvesse

<sup>136</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 428-429.

<sup>137</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 98.

<sup>138</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 98.

<sup>139</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 428-429.

<sup>140</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 85.

ocorrido o dano. Na lei, o termo “razoavelmente” lembra, mais uma vez, que a indenização não deve se converter em instrumento de lucro<sup>141</sup>.

O Código Civil de 1916, de caráter eminentemente patrimonial, tutelava apenas a violação de bens materiais, não havendo a possibilidade de reparação de dano extrapatrimonial. Com a promulgação da Constituição Federal Brasileira, houve expressa previsão da possibilidade de reparação do dano moral, pois ela consagrou a inviolabilidade da intimidade, da vida privada, da honra e da imagem dos cidadãos, prevendo indenização por dano moral decorrente da sua violação<sup>142</sup>.

Ademais, no seu artigo 186, o Código Civil de 2002 assegurou o cabimento do dano moral em relação à reparação decorrente de tal violação, superando a natureza patrimonial do antigo sistema brasileiro. Dessa forma, a questão do reconhecimento do dano moral está pacificada e não resta questionamento acerca da sua existência, possuindo previsão tanto no âmbito constitucional como no infraconstitucional. Assim, o dano moral como reparação extrapatrimonial é aplicado por toda a jurisprudência<sup>143</sup>.

Diferentemente do dano patrimonial, o dano moral não é palpável e, portanto, é de difícil aferição, pois não possui valor econômico próprio. Assim, o conceito de dano moral pode ser extraído por meio de um raciocínio lógico, no qual esse tipo de dano constitui os direitos de cunho não econômico, inerentes ao indivíduo, chamados de direitos da personalidade. Entretanto, não é qualquer aborrecimento que deve ser considerado como dano moral. Nas palavras de Cavalieri Filho<sup>144</sup>:

A dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo.

Juntamente com a doutrina, a jurisprudência também se preocupa em distinguir o que constitui dano moral e o que não passa de mero transtorno ou aborrecimento, fato que gera pedidos descabidos em inúmeros casos. Para Gomes<sup>145</sup>:

<sup>141</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 45.

<sup>142</sup> BONHO, Luciana Tramontin et al. **Responsabilidade Civil**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. p. 113.

<sup>143</sup> BONHO, Luciana Tramontin et al. **Responsabilidade Civil**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. p. 113.

<sup>144</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p. 98.

<sup>145</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998. p. 332.

[...] a expressão “dano moral” deve ser reservada exclusivamente para designar o agravo que não produz qualquer efeito patrimonial. Se há consequências de ordem patrimonial, ainda que mediante repercussão, o dano deixa de ser extrapatrimonial.

Dessa forma, conforme comenta Zannoni, pode-se considerar ainda que o dano moral direto consiste na lesão a um interesse que visa a satisfação ou o gozo de um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade, como a vida, a integridade corporal, a liberdade, a honra, o decoro, a intimidade, os sentimentos afetivos, a própria imagem, e outros. O dano moral direto também pode recair sobre os atributos da pessoa, como o nome, a capacidade, o estado de família, dentre outros<sup>146</sup>.

O dano moral indireto consiste na lesão a um interesse tendente à satisfação ou ao gozo de bens jurídicos patrimoniais que produz descrédito a um bem extrapatrimonial. Ele causa prejuízo a qualquer interesse não patrimonial devido à lesão a um bem patrimonial da vítima. Deriva, portanto, do fato lesivo a um interesse patrimonial. É a hipótese, por exemplo, da perda de um objeto de valor afetivo<sup>147</sup>.

Segundo Gonçalves, o dano também pode se dividir em: direto e indireto ou reflexo. O dano indireto ou reflexo também é por vezes denominado dano em ricochete e se configura quando uma pessoa sofre o reflexo de um dano causado a outrem. É o que acontece, por exemplo, quando o condômino, que depende do veículo para buscar o sustento de sua família, e este foi roubado dentro do condomínio edilício onde vive, fica incapacitado para trabalhar e sustentar sua família em consequência de um dano que sofreu. Nesse caso, o prejudicado tem ação contra o causador do dano, porque existe a certeza do prejuízo<sup>148</sup>.

A palavra responsabilidade descende do verbo latino *respondere*, de *spondeo*, primitiva obrigação de natureza contratual do direito quirítario, romano, pela qual o devedor se vinculava ao credor nos contratos verbais, por intermédio de pergunta e resposta (*spondesne mihi dare Centum? Spondeo; ou seja, prometes me dar um cento? Prometo*). Como é de notar-se, a ideia da palavra é a de responder por algo<sup>149</sup>. Conceituando o instituto, sob exame, explica Diniz que a responsabilidade civil é<sup>150</sup>:

<sup>146</sup> ZANNONI, Eduardo Antonio. **El Daño en la Responsabilidad Civil**. Buenos Aires: Astrea, 1982. p. 239-240.

<sup>147</sup> BONHO, Luciana Tramontin et al. **Responsabilidade Civil**. Porto Alegre: SAGAH, 2018. p. 115.

<sup>148</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 424.

<sup>149</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 223.

<sup>150</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. 21. ed. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 34.

A aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda, ou, ainda, de simples imposição legal (vários autores). Definição esta que guarda em sua estrutura, a ideia da culpa quando se cogita da existência de ilícito (responsabilidade subjetiva), e a do risco, ou seja, da responsabilidade sem culpa (responsabilidade objetiva).

Após essas considerações e alguma reflexão, entende-se que responsabilidade civil é a situação de indenizar o dano moral ou patrimonial, decorrente de inadimplemento culposos, de obrigação legal ou contratual, ou imposta por lei, ou, ainda, decorrente do risco para os direitos de outrem<sup>151</sup>.

O Código Civil de 1916, sob o rótulo “Das obrigações por atos ilícitos”, disciplinava, embora sem rígida sistematização, a matéria relativa à responsabilidade civil, guardando, em sua estrutura, a ideia da culpa, que é inevitável, quando se cogita da existência do ilícito, adotando, em algumas oportunidades, a teoria objetiva, do risco, da responsabilidade sem culpa. O atual Código Civil de 2002 cuida da responsabilidade civil, em dois capítulos: um sobre a obrigação de indenizar e outro sobre a indenização, propriamente<sup>152</sup>.

Não há unanimidade doutrinária em relação a quais são os elementos estruturais da responsabilidade civil ou pressupostos do dever de indenizar. Diniz aponta a existência de três elementos, a saber: a) existência de uma ação, comissiva ou omissiva, qualificada juridicamente, isto é, que se apresenta como ato ilícito ou lícito, pois ao lado da culpa como fundamento da responsabilidade civil há o risco; b) ocorrência de um dano moral ou patrimonial causado à vítima; c) nexos de causalidade entre o dano e a ação, o que constitui o fato gerador da responsabilidade<sup>153</sup>.

Gonçalves leciona que são quatro os pressupostos da responsabilidade civil: a) ação ou omissão; b) culpa ou dolo do agente; c) relação de causalidade; d) dano<sup>154</sup>. Para Cavalieri Filho, são três os elementos: a) conduta culposa do agente; b) nexos causal; c) dano<sup>155</sup>.

Portanto, a primeira conclusão é que, tradicionalmente, a doutrina continua considerando a culpa genérica ou *lato sensu* como pressuposto do dever de indenizar, em regra. Contudo, Gagliano e Pamplona Filho apontam ser a culpa genérica um elemento acidental da responsabilidade, civil que apresentam somente três elementos para o dever de

<sup>151</sup> BITTAR, Carlos Alberto. **Curso de Direito Civil**. 1 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 561.

<sup>152</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria Geral das Obrigações: Responsabilidade Civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2004. p. 286.

<sup>153</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 19. ed. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 42.

<sup>154</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 32.

<sup>155</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p.

indenizar: a) conduta humana (positiva ou negativa), b) dano ou prejuízo e c) nexos de causalidade<sup>156</sup>. Para Gagliano e Pamplona Filho, comentando o artigo 186 do Código Civil de 2002<sup>157</sup>:

Embora mencionada no referido dispositivo de lei por meio das expressões ‘ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência’, a culpa (em sentido lato, abrangendo do dolo) não é, em nosso novo Código, considerando a existência de outra espécie de responsabilidade, que prescinde desse elemento subjetivo para a sua configuração (a responsabilidade objetiva).

De qualquer forma, ainda prevalece o entendimento pelo qual a culpa em sentido amplo ou genérico é sim elemento essencial da responsabilidade civil. Desse modo, pode ser apontada a existência de quatro pressupostos do dever de indenizar, reunindo os doutrinadores aqui destacados: a) conduta humana; b) culpa genérica ou lato sensu; c) nexos de causalidade; d) dano ou prejuízo<sup>158</sup>.

Para alguns juristas, como exposto, a conduta humana e a culpa podem ser fundidas como um só elemento subjetivo da responsabilidade civil. Para fins didáticos, preferimos dividi-las. Assim sendo, a conduta humana pode ser causada por uma ação (conduta positiva) ou omissão (conduta negativa) voluntária ou por negligência, imprudência ou imperícia, modelos jurídicos que caracterizam o dolo e a culpa, respectivamente. Pela presença do elemento volitivo, trata-se de um fato jurígeno (que gera ou produz um direito)<sup>159</sup>.

Percebe-se que a regra é a ação ou conduta positiva; já para a configuração da omissão, é necessário que exista o dever jurídico de praticar determinado ato (omissão genérica), bem como a prova de que a conduta não foi praticada (omissão específica). Em reforço, para a omissão é necessária ainda à demonstração de que, caso a conduta fosse praticada, o dano poderia ter sido evitado. Ilustrando, a jurisprudência nacional tem entendido que o condomínio, em regra, não responde pelo roubo ou furto do veículo no seu interior, uma vez que não há por parte do mesmo, ou de seus prepostos, o dever legal de impedir o ilícito<sup>160</sup>.

<sup>156</sup> Nesse sentido TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forence, 2014. p. 358.

<sup>157</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. v. II. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 28.

<sup>158</sup> Nesse sentido TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forence, 2014. p. 359.

<sup>159</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forence, 2014. p. 361.

<sup>160</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. v. 2. 14. ed. Rio de Janeiro: Forence, 2019. p. 391.

Como magistralmente já destacou o Superior Tribunal de Justiça, no Agravo Instrumental no Agravo de Instrumento: AgRg no Ag 1102361<sup>161</sup>, e na Apelação Civil n. 70013925722<sup>162</sup>.

Dos próprios julgados, o condomínio somente responde quando há um comprometimento com a segurança, de forma expressa – na convenção de condomínio, por

<sup>161</sup> Agravo regimental no agravo de instrumento. Responsabilidade civil. Condomínio. Furto em unidade autônoma. Matéria de prova. Súmula 7/STJ. Alegada existência de cláusula de responsabilidade. Súmula 5/STJ. Preposto. Responsabilidade objetiva do condomínio. Ausência de prequestionamento. Súmula 211/STJ. Precedentes. 1. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento no sentido de que ‘O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção’. (EResp 268.669/SP, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ de 26.4.2006) 2. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido está fundamentado no fato de que: (a) o furto ocorreu no interior de uma unidade autônoma do condomínio e não em uma área comum; (b) o autor não logrou êxito em demonstrar a existência de cláusula de responsabilidade do condomínio em indenizar casos de furto e roubo ocorridos em suas dependências. 3. Para se concluir que o furto ocorreu nas dependências comuns do edifício e que tal responsabilidade foi prevista na Convenção do condomínio em questão, como alega a agravante, seria necessário rever todo o conjunto fático probatório dos autos, bem como analisar as cláusulas da referida Convenção, medidas, no entanto, incabíveis em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 4. Impossibilidade de análise da questão relativa à responsabilidade objetiva do condomínio pelos atos praticados por seus prepostos por ausência de prequestionamento. 5. Agravo regimental a que se nega provimento. Responsabilidade civil – Indenização por danos morais – Roubo em condomínio. Sentença que não padece de nulidade, já que se reportou a prova emprestada (no que tange ao Regulamento Interno do Condomínio). Roubo em edifício comercial. Autor que laborava em um dos escritórios do edifício. Improcedência. Regulamento Interno isenta o condomínio de responsabilidade acerca de roubos ou furtos havidos em suas dependências. Alegada conduta negligente de seus prepostos também não evidenciada. Roubo ocorrido por volta das 23:30 hs. (horário em que a portaria não mais funcionava). Ademais, trata-se de hipótese de força maior. Utilização de grave ameaça (arma de fogo) pelos meliantes. Inviável a responsabilização do condomínio pelo evento. Sentença mantida. Recurso improvido” (TJSP, Apelação com revisão 570.269.4/4, Acórdão 2689958, Santos, 8.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Salles Rossi, j. 26.06.2008, DJESP 17.07.2008). RIO DE JANEIRO. Superior Tribunal de Justiça do Estado. **Agravo Instrumental no Agravo de Instrumento: AgRg no Ag 1102361**. Desembargador Relator Ministro Raul Araújo Filho, Rio de Janeiro, 26 jun.2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14631718/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-1102361-rj-2008-0215398-2/inteiro-teor-14631719>>. Acesso em: 04 jun.2020.

<sup>162</sup> APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. RESPONSABILIDADE CIVIL. FURTO EM UNIDADE AUTÔNOMA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. EMPRESA DE VIGILÂNCIA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. NEGLIGÊNCIA. CONFIGURADO O DEVER DE INDENIZAR. 1. Agravo retido não conhecido, uma vez que a agravante não se desincumbiu do ônus imposto pelo art. 523, caput e § 1º, do CPC. Ou seja, não requereu expressamente, nem tacitamente, diga-se - que esta Corte dele conhecesse quando da apresentação das contra-razões recursais. 2. Deixa-se de declarar a nulidade do decisum a quo, como pretendido por parte da denunciada da lide, se seus fundamentos, conquanto sucintos, permitem aferir as razões de decidir. 3. A regra é que, em condomínio edilício, a administração não responde pelos prejuízos sofridos nas unidades individuais, principalmente quando a convenção de condomínio expressamente afaste tal responsabilidade. Todavia, havendo contribuição específica dos condôminos para fins de custear a segurança ou mantendo-se serviço de vigilância no local, o condomínio assume a responsabilidade pelos roubos ou furtos havidos no interior de cada unidade autônoma. Tal responsabilidade, entretanto, não é objetiva, necessitando comprovar-se a culpa do condomínio, por negligência, no desdobramento do evento danoso. 4. Cabível a denúncia da lide da empresa de vigilância, nos moldes do art. 70, III, do CPC, pois esta firmou contrato com cláusula de responsabilidade por ato culposo de seus agentes perante o condomínio. 5. Configurada a conduta negligente do condomínio, cuja obra facilitou o acesso ao apartamento da autora, e da denunciada, que tinha o dever de vigiar e não foi efetiva nesse sentido. NÃO CONHECERAM DO AGRAVO RETIDO. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DA RÉ E DERAM PROVIMENTO PARCIAL APELO DA DENUNCIADA.(Apelação Cível, Nº 70013925722, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira, Julgado em: 10-05-2006). RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado. **Apelação Civil n. 70013925722**. Desembargadora Relatora Ministra Iris Helena Medeiros Nogueira, Porto Alegre, 10 mai.2006. Disponível em: <<https://www.tjrs.jus.br/site/busca-solr/index.html?aba=jurisprudencia>>. Acesso em: 04 jun.2020.

exemplo – ou implícita. Entende-se que tal posição é correta, devendo o Estado responder em casos, por tratar-se de problema de segurança pública, que foge totalmente da atividade desempenhada pelo condomínio.

Ainda a respeito da conduta, deverá ser voluntária, no sentido de ser controlável pela vontade à qual o fato é imputável. Surge, portanto, o elemento da *voluntariedade*. Observa-se, dentro dessa ideia, que haverá responsabilidade civil por um ato próprio, respondendo o agente com o seu patrimônio. Nesse sentido, prescreve o artigo 942, *caput*, do Código Civil que “os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e se a ofensa tiver mais de um autor, todos respondem solidariamente pela reparação”. O dispositivo abraçou o *princípio da responsabilidade civil patrimonial*, agora em sede de responsabilidade civil extracontratual<sup>163</sup>.

Além de responder por ato próprio, o que acaba sendo a regra da responsabilidade civil, a pessoa pode responder por ato de terceiro, como nos casos previstos no artigo 932<sup>164</sup> do Código Civil. Pode ainda responder por fato de animal (artigo 936 do Código Civil), por fato de uma coisa inanimada (artigos 937 e 938 do Código Civil) ou mesmo por um produto colocado no mercado de consumo (artigos 12, 13, 14, 18 e 19 da Lei 8.078/1990)<sup>165</sup>.

De qualquer forma, esclareça-se que a regra é de a conduta humana gerar a ilicitude e o correspondente dever de indenizar, sendo certo que a pessoa também pode ter a responsabilidade por danos que não foram provocados em decorrência de sua própria conduta, no seu sentido direto, como nos casos descritos. Fica claro, por fim, que dentro da conduta deve estar à ilicitude<sup>166</sup>.

Modernamente, quando se fala em responsabilidade com ou sem culpa, deve-se levar em conta a culpa em sentido amplo ou a culpa genérica (culpa *lato sensu*), que engloba o dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*). O dolo constitui uma violação intencional do dever jurídico

<sup>163</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 44.

<sup>164</sup> Assim traz a redação do artigo 932: “Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil: I - os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia; II - o tutor e o curador, pelos pupilos e curatelados, que se acharem nas mesmas condições; III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele; IV - os donos de hotéis, hospedarias, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, pelos seus hóspedes, moradores e educandos; V - os que gratuitamente houverem participado nos produtos do crime, até a concorrente quantia. BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 04 jun.2020.

<sup>165</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 10 ed. São Paulo : Atlas, 2012. p. 18.

<sup>166</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 10 ed. São Paulo : Atlas, 2012. p. 18.

com o objetivo de prejudicar outrem. Trata-se da ação ou omissão voluntária mencionada no artigo 186 do Código Civil<sup>167</sup>.

Não se pode confundir o dolo da responsabilidade civil com o dolo como defeito do negócio jurídico, como vício da vontade ou do consentimento. A atual codificação privada adotou a *teoria da causalidade adequada*, pela qual, conforme Gonçalves<sup>168</sup>:

Somente considera como causadora do dano às condições por si só aptas a produzi-lo. Ocorrendo certo dano, conclui-se que o fato que o originou era capaz de lhe dar causa. Se tal relação de causa e efeito existe sempre em casos dessa natureza, diz-se que a causa era adequada a produzir o efeito. Se existiu no caso em apreciação somente por força de uma circunstância accidental, diz-se que a causa não era adequada.

Deste modo, no que se refere à indenização, esta deve ser fixada de acordo com o grau de culpa dos envolvidos, ou seja, segundo a sua contribuição causal (artigos 944 e 945 do Código Civil). Dessa forma, em havendo dolo, por regra, deverá o agente pagar indenização integral, sem qualquer redução. Isso porque, em casos tais e na grande maioria das vezes, não se pode falar na culpa concorrente da vítima ou de terceiro, a gerar a redução por equidade da indenização. Por outro lado, se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor do dano<sup>169</sup>.

Portanto, o instituto da responsabilidade civil é parte integrante do direito obrigacional, pois consiste na obrigação do autor de um ato ilícito indenizar a vítima pelos prejuízos causados. A vítima assume a posição de credora, podendo exigir do autor a reparação dos danos por ele provocados. Essa obrigação está prevista no caput do artigo 927 do Código Civil de 2002 que aduz que “aquele que, por ato ilícito (artigos 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. Excepcionalmente, a obrigação de indenizar decorre de ato não classificado como ilícito, como é o caso da responsabilidade civil objetiva ou do ato praticado em estado de necessidade<sup>170</sup>.

Pela teoria do risco, aquele que expõe terceiros a risco de dano por meio de sua atividade, torna-se responsável pela reparação, caso o dano se concretize, mesmo que seu

<sup>167</sup> Assim traz a redação do artigo 186: “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”. BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 04 jun.2020.

<sup>168</sup> GOLÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 386.

<sup>169</sup> GOLÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 386.

<sup>170</sup> SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 17.

comportamento seja isento de culpa. Desse modo, o elemento subjetivo culpa "passa a ser irrelevante, à medida que o autor da conduta assume o risco de dano que emerge do simples exercício de sua atividade"<sup>171</sup>. Nesse sentido, dispõe o parágrafo único do artigo 927 do Código Civil de 2002<sup>172</sup>.

Concluída a análise da responsabilidade civil e das teorias que a fundamentam, introduz-se à matéria do dever de reparação do condomínio edilício, devido à relevância e pertinência com o tema aqui tratado.

### 3.2 DEVER DE REPARAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR FATOS DANOSOS DECORRENTES DE FURTO OU ROUBO: CONDÔMINOS E TERCEIROS

É diverso à demanda ordenada por condôminos em face do condomínio com o propósito de auferir reparação de iminentes danos acarretados em veículos no estacionamento, furto de motocicletas ou de veículos, roubo, entre outros acontecimentos. A responsabilidade civil por danos ao patrimônio deve ser averiguada em conformidade com o nexo de causalidade entre o possível agente causador e a situação fática (artigos 186, 187 e 927 do Código Civil)<sup>173</sup>.

Deste modo, o condomínio pode ou não ser responsabilizado pelo ressarcimento do dano causado ao condômino, em conformidade de como se retratam os fatos e o que o condomínio alicerça a disposição em medidas de segurança (equipamentos, contratação de funcionários exclusivos para o trabalho de vigilância, e outros.) e, além de tudo, em que se comprometeu para com os condôminos. A respeito de furto de veículo, de acessórios ou objetos no interior de veículo, danos causados a veículos estacionados na garagem do edifício, Stoco anota que<sup>174</sup>:

Os edifícios em condomínio não respondem, em regra, pois ao estacionar seu veículo na vaga de garagem existente no prédio, o condômino ou apenas morador ou usuário não transfere a sua guarda à administração do

<sup>171</sup> SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002, p. 26-27.

<sup>172</sup> Assim traz a redação do artigo 927, parágrafo único: "Art. 927. (...) Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem". BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 04 jun.2020.

<sup>173</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978. p. 113.

<sup>174</sup> STOCO, Rui. **Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 358.

condomínio, nem entre eles se estabelece um contrato de depósito, acrescentando que a obrigação da guarda só pode prevalecer se estiver expressamente prevista na Convenção ou no Regulamento Interno do condomínio ou se este mantiver guarda ou vigilante para o fim específico de zelar pela incolumidade dos veículos estacionados na garagem do prédio, hipótese em que a obrigação de indenizar já não mais será corolário de um contrato de depósito, mas em razão da obrigação do empregador em responder pelos atos culposos de seus preposto.

Com decorrência, não existindo manifesta antecipação na Convenção Condominial a respeito da responsabilidade consequente de danos produzidos a veículos estacionados na garagem, não existe se proferir em responsabilidade do condomínio em razão de iminentes danos. Em contrapartida, se o condomínio dispõe de sistema de vigilância dia e noite nas garagens, reputando a responsabilidade pelo zelo, atenção e proteção dos veículos e, se de desta forma, ficar evidenciado erro neste sistema, comprovando sua culpa na ocorrência, poderá ser responsabilizado pelo dano ocasionado no veículo<sup>175</sup>.

Em sentido contrário, conseguindo-se provar a culpa de qualquer condômino, por testemunhas ou outro meio, este poderá ser condenado a reparar o dano. Tornando-se omissa a Convenção Condominial em relação a vigente questão, e, não disponibilizando o condomínio de serviços essenciais de guarda e vigilância dos veículos sobrestados na garagem, não poderá ser responsabilizado por iminentes danos ocasionados nestes veículos<sup>176</sup>.

No que tange à cláusula introduzida na convenção do condomínio no intuito de desonerar a responsabilidade civil do condomínio, eventualmente poderá ser adotada no condomínio edilício a cláusula de não reparar, em consequência das normas de ordem pública ou na conjuntura de culpa do agente. Todavia, em eventos típicos, sua licitude não poderá ser impugnada, exemplificando<sup>177</sup>:

Caso o condomínio não dispor algum serviço na garagem do edifício (por exemplo, garagistas, manobristas, porteiros, e outros), e, não arrecada alguma importância a essa designação, tornar-se-á permitida a cláusula que tencione a isentá-lo de qualquer responsabilidade pelo furto, roubo ou dano de veículo pertencente ao condomínio. Nesse caso, inexistindo qualquer obrigação do condomínio relativamente à guarda do veículo, segue-se que aos condôminos incumbirá, com exclusividade, exercer a vigilância sobre seus bens deixados na garagem do edifício. Com efeito, não haverá

<sup>175</sup> STOCO, Rui. **Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 358-359.

<sup>176</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978. p. 118.

<sup>177</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 190.

fundamento jurídico para se impor ao condomínio responsabilidade por omissão, se ele não tiver o dever jurídico de agir.

Destaca-se, que a cláusula de não reparar “não procede além de determinados limites; não seria razoável e por isso não é aceitável admitir-lhe a eficácia em termos absolutos, para excluir o dever de reparar o dano ainda que em hipótese como a de dolo de preposto do condomínio”. A situação referida não se intrinca, todavia, com a iminente culpa do empregado, por danificações ou ainda inércia na segurança, situação que pode impor o dever de reparar o dano, não obstante respeitáveis opiniões em contrário, que se sustenta não serem os empregados prepostos apenas do condomínio, mas igualmente de todos os condôminos, pela peculiar natureza associativa dos condomínios edilícios. Pacheco afirma que, pode-se, em resumo, apontar como razoável o entendimento no sentido de que<sup>178</sup>:

- a) a obrigação de indenizar os condôminos só ocorre quando decorrente de expressa ou implícita assunção, em manifestação de vontade de pelo menos dois terços das suas frações ideais;
- b) conseqüentemente, a responsabilidade civil por ato de empregado decorre dessa assunção;
- c) a cláusula de não-indenizar, embora não seja absolutamente necessária para a exclusão da responsabilidade civil de condomínio, poderá torná-la mais clara e explícita;
- d) as hipóteses de dolo quer do síndico, quer do preposto ou empregado, desde que comprovado, inequivocamente, pode levar o condomínio a responder pelo dano.

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 condôminos, em princípio, já impunha o artigo 22, parágrafo 1º, letra “b”, da Lei n. 4.591/1964<sup>179</sup>, a inteligência que procurava inculcar a responsabilidade do condomínio pelos furtos, roubo e danos verificados no seu interior, prescrevendo que lhe compete, através do síndico. Presentemente, reforçando a regra, o artigo 1.348, nos incisos II e V do Código Civil, atribui ao síndico a defesa dos interesses comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores<sup>180</sup>.

Imputar a culpa pela mera obrigação de guarda, e depreender que houve falha no zelo, na implantação do sistema de vigilância, ou na escolha de pessoas para desempenhar a

<sup>178</sup> PACHECO, José da Silva. **Questões de Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1998. p. 455.

<sup>179</sup> BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)>. Acesso em: 29 mai.2020.

<sup>180</sup> BRASIL. **Lei n o 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 29 mai.2020.

guarda, enfrenta contradição na própria argumentação do alegante, eis que ele também é condômino, a ele se debitando parcela de culpa. Torna-se estranha a sua posição, posto que restaria favorecido pela participação numa conduta repreendida. Seria aceitar que ele dirigisse a ação contra si próprio, situação que não se conforma com a regularidade dos princípios de coerência<sup>181</sup>.

Vê-se, pois, que se está diante de uma situação especial, não se podendo olvidar as regras do bom senso. Manifestada a falha do condomínio, todos os condôminos são copartícipes, incidindo, inclusive, as regras da responsabilidade solidária, o que importa em admitir a ação contra somente um dos condôminos. Elias Filho, nessa visão refere-se o seguinte<sup>182</sup>:

Os empregados não são prepostos apenas do condomínio, mas sim igualmente de todos e de cada um dos condôminos, ante a peculiar natureza associativa dos condomínios habitacionais. Lei n. 4.591/1964. As cláusulas de não responsabilidade do condomínio perante os condôminos, ou as deficiências na guarda e vigilância do prédio e dos veículos estacionados em suas dependências, estão vinculadas às deliberações regularmente adotadas na convenção, e/ou às conveniências e às disponibilidades dos condôminos em contribuir para as despesas e encargos comuns. Cláusula de isenção de responsabilidade, para quando os condôminos aceitam confiar a guarda de suas chaves aos porteiros do prédio, a fim de evitar o incômodo de pessoalmente movimentar seus veículos. Porteiro que se apodera de um carro, sai a passeio e o destrói em acidente. Incidência da cláusula. Lei n. 4.591/1964, art. 9º, §§ 2º e 3º, c e d.

De outra parte, se a causa do evento está na pessoa de quem exerceu precariamente a função de síndico, a ele somente inculca-se a responsabilidade. Na hipótese de detectar-se desídia na empresa que presta o serviço de guarda, desloca-se para esta entidade a obrigação pela indenização<sup>183</sup>.

O dever de indenizar é próprio e inerente de emanção do dever de guarda, nascendo da natureza da responsabilidade objetiva, porquanto dificilmente se depara a pessoa com algum grau de culpa. Se for procurada a responsabilidade na deficiência do sistema de guarda e vigilância, sempre se encontrará alguma falha. Difícil, senão impossível, chegar à exaustão

<sup>181</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 199.

<sup>182</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes**. 2012. 261 f. Dissertação (Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 29 mai.2020.

<sup>183</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 199.

no cumprimento de todas as precauções ou exigências para implantar um sistema perfeito de segurança. Sempre aparecem pontos frágeis, ou precariedades em um setor ou outro. Daí, pois, a rigor e por força dos ditames que regem o depósito, não se isentaria o condomínio da responsabilidade. E tal se dá em relação a bens de terceiros, que são recebidos para a guarda, demandando a completa indenização pelo dano, furto ou qualquer evento prejudicial<sup>184</sup>.

Em face dessa veracidade *sui generis* (única em seu gênero), tem o Superior Tribunal de Justiça ostentado uma interpretação de apenas obrigar-se o condomínio se há previsão expressa na Convenção do Condomínio, e admitindo a inserção de cláusula em sentido contrário: “Lícito aos condomínios estabelecer não ser devida indenização, pelo condomínio, em virtude de danos sofridos por veículos estacionados na garagem do edifício. Indo mais longe, o mesmo Superior Tribunal de Justiça adotou a posição de que não basta a previsão estatutária de contratação de servidores para a vigilância e guarda do local, e nem estabelecer que as áreas comuns serão usadas sob a supervisão dos administradores do condomínio. Não se reconhece a responsabilidade total na omissão a respeito do assunto<sup>185</sup>.”

Há de se considerar que a socialização do prejuízo sofrido por um dos integrantes do grupo onera a todos: “O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva Convenção de Condomínios”<sup>186</sup>. Justifica Ruggiero<sup>187</sup>:

O condomínio não tem implícita obrigação de garantir a guarda dos bens dos condôminos. Tal prestação deriva de natureza contratual quando prevista em convenção ou assembleia geral que adote essa prestação de serviço e reserve para ela verba própria no orçamento. Se houver manobristas contratados pelo condomínio, se e quando ocorrer furto ou roubo em algum dos carros estacionados ou de objetos deixados no interior do automóvel ou ainda objetos depositados em suas áreas tendo vigilância e a obrigação de cuidado dos manobristas contratados, nesses casos se lhe for cometida essa tarefa e ocorrer culpa dos seguranças (culpa caracterizada por imprudência, negligência ou imperícia), ai sim a comunidade condominial responderá, todos os condôminos serão obrigados a indenizar aquele que sofreu o dano ou perda dos objetos na época do ocorrido. Se o condomínio não se propôs a prestar supervigilância, funcionando como autêntico guardião, e, para isso, não recebeu qualquer verba, como pode responder por aquilo a que não era obrigado? Entendimento diverso importa em atribuir ao condomínio a qualidade de depositário de toda sorte de objetos que os moradores

<sup>184</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 5. ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 199.

<sup>185</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. v. 5, 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 369.

<sup>186</sup> DANOSO, Denis. Responsabilidade civil extracontratual do condomínio edilício: A responsabilidade por furto ou roubo e por danos causados a terceiros. **Revista Síntese**, [S.l:s.n], 2013. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/editorasintese/book-rdi-13>>. Acesso em: 07 jun.2020.

<sup>187</sup> RUGGIERO, Biasi. **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 65.

conduzem para o interior do prédio. É transformar o pagamento das despesas condominiais em apólice de seguro.

Com muita regularidade ocorrem furtos, roubos de bens em condomínios, e mesmo abalroamentos, em particular de veículos. Normalmente, as convenções englobam cláusulas de não reparar. No caso, mesmo que revelada culpa dos prepostos ou empregados, e inclusive do síndico por desídia na contratação, não é possível a indenização. Acontece que é válida, afora certas exceções, a cláusula de não indenizar em nosso ordenamento jurídico<sup>188</sup>. A cláusula de não indenizar é assim conceituada por Cavaliere Filho: “[...] é o ajuste que visa a afastar as consequências normais da inexecução de uma obrigação; a estipulação através da qual o devedor se libera da reparação do dano, ou seja, da indenização”<sup>189</sup>.

A cláusula de não reparar estabelece um acordo realizado pelas partes abrangidas em um vínculo contratual por qual se determina que não respondem elas pelo dano ou prejuízo que possa advir da inexecução ou execução deficiente de um contrato. Ou, em caso de prejuízo ocorrido durante uma relação contratual, as partes ficam isentas da indenização<sup>190</sup>.

Desta maneira, contendo a mencionada cláusula na convenção do condomínio, compreendem a doutrina e a jurisprudência que o condomínio ficaria exonerado de qualquer responsabilidade no que tange furtos e roubos de veículos, até mesmo de acessórios, exceto quando for realizado por guarda ou empregado do condomínio, visto que desta forma se caracteriza a *culpa in eligente*<sup>191</sup> do síndico na contratação do pessoal<sup>192</sup>.

Pertinente se enunciar que, quando acontecem danos em veículos, em particular ao estacionar, e este incidente for originado por manobrista ou outro empregado contratado pelo condomínio, inexorável é a inculpação da responsabilidade ao condomínio, que terá que encarregar-se com todos os danos resultantes da conduta de seu empregado. Desta forma, caso o empregado colida em outro veículo, o condomínio tanto indenizará o proprietário do veículo que estava sendo manobrado, como também o dono do veículo que foi abalroado<sup>193</sup>.

<sup>188</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 202.

<sup>189</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2007. p. 451.

<sup>190</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 519.

<sup>191</sup> “Culpa in eligendo é aquela proveniente da má escolha de um representante ou preposto, como, por exemplo, a pessoa admitir ou manter a seu serviço um empregado sem as aptidões necessárias ao trabalho que lhe é confiado”. LEVENHAGEM, Antônio José de Souza. **Código Civil: comentários didáticos 3**. Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 1987. p. 240.

<sup>192</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 519.

<sup>193</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 519-520.

## 4 CONCLUSÃO

Antes de se analisar a responsabilidade civil perante o ponto de vista do condomínio edilício, foi fundamental averiguar tais institutos de modo apartado.

Deste modo, consegue-se examinar de modo claro e objetivo de como se dá a responsabilidade civil dos condomínios edilícios em caso de furto e roubo em garagem e área de uso comum. Abordou-se sobre a regulamentação civil do condomínio edilício, momento que se trouxe, dentre outros aspectos, o condomínio edilício no Código Civil e a personalidade jurídica; bem como a convenção de condomínio, sua natureza jurídica, limites e alcance.

Em seguida, do mesmo modo, analisou-se, efetivamente, o ponto central do problema de pesquisa: a responsabilidade civil do condomínio edilício por danos causados aos condôminos e terceiros (nos casos de furto e roubo), a partir de uma análise teórica da lei, posteriormente, abordou-se acerca da hipótese de pesquisa consistente na possibilidade, ou não, da convenção de condomínio limitar eventual dever de reparação (ou responsabilidade, em geral) do condomínio edilício por fatos danosos decorrentes de ilícitos criminais.

O condomínio edilício é constituído por partes de utilização particular e partes de utilização comum. Para estabelecer as normas de convívio entre os condôminos, que são obrigados a dividir as partes de utilização comum, existem regras legais e a Convenção de Condomínio. Ambas determinam direitos e deveres aos condôminos; a primeira, em vertentes gerais e a segunda, de modo específico, de acordo com as particularidades do condomínio em questão.

A disciplina legal do condomínio edilício desenvolve-se a partir do Decreto n. 5.481/1928, modificado pelo Decreto-lei n. 5.234/1943, seguindo-se a Lei n. 385/1948, e a Lei n. 4.591/1964. Com o Código Civil de 2002, a regulamentação se dá nos artigos 1.331 a 1.358.

O Código Civil Brasileiro de 2002 regulou o procedimento, na constituição dos condomínios edilícios, responsabilidade, já previsto na Lei n. 4.591/1964. Desta lei, não foi revogada pelo Código as disposições sobre incorporações imobiliárias, que permanecem.

Tem-se, portanto, um regime proprietário especial, em que a propriedade é o fundamental e a copropriedade sendo meramente instrumental. O fim do condomínio edilício não é criar uma situação de comunhão: é permitir propriedades separadas, embora em prédios coletivos. Há nuclearmente uma propriedade, “mas que é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e de envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do

prédio. Estas especialidades levam a que a lei tenha tido a necessidade de recortar um regime diferenciado. Isto é típico justamente das propriedades especiais, pelo que a propriedade horizontal nos oferece o melhor exemplo”.

Existem autores que argumentam ser o condomínio edilício um “direito novo”. Fala-se, ainda, em universalidade de bens, sendo este último modo de ver prevalecente nos Estados Unidos e na Inglaterra, em função de terem o costume jurídico de construir edificações com auxílio de empréstimos hipotecários, cujo gozo é dividido entre os acionistas mediante um arrendamento com duração, em geral, de noventa e nove anos, com a participação de encargos de conservação e administração dos prédios.

O condomínio edilício está inserido no elenco dos entes despersonalizados ou grupos unitários, em que se tem uma relação comunitária de interesses. A natureza jurídica do condomínio edilício também é controversia na doutrina civil.

Um dos argumentos em favor da personalidade jurídica do condomínio edilício é a possibilidade deste ser representado, em juízo, pelo síndico. Não se pode negar, por isso mesmo, que ele goza de capacidade jurídica funcional, que é atribuída a esses entes em função e nos limites de seus fins, que é a razão de ser de sua própria existência.

No condomínio edilício convivem a propriedade individual, que é o fundamental, e a copropriedade, que tem caráter meramente instrumental. Esta existe para viabilizar que se tenha propriedades separadas em prédio coletivo. Essa propriedade especial só pode ter tal natureza jurídica se for indivisa (artigo 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil). E a regra do artigo 1.339 do Código Civil é incisiva quando estatui que os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva, e que são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias

O Código Civil estabelece de forma clara os efeitos da elaboração da Convenção de Condomínio e do seu registro, bem como com pertinência à sua força obrigatória. Diz que, elaborada e aprovada pelo quórum de dois terços das frações ideais, ela é desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para aqueles que exerçam posse ou detenção sobre elas, ou seja, o proprietário, o nu-proprietário, o usufrutuário, o titular do direito de uso ou de habitação, o locatário, o comodatário, em síntese, aquele que é titular de direito real ou obrigacional que tenha por objeto a unidade autônoma.

Essa força obrigatória, que se firma nas relações internas, só se pode impor aos que a tenham subscrito, e aos que não o tenham feito ou por que não compareceram à assembléia geral, ou, comparecendo, não concordaram. Condômino que não foi convocado não está obrigado ao que ficou convencionado, porque é da essência do sistema que todos os

condôminos participem da deliberação. Assim, ainda que se tenha alcançado o quorum legal, se o condômino não foi convocado a Convenção de Condomínio não lhe pode ser oposta, sendo o ato nulo pela ausência de convocação. Mas convocados todos os condôminos, presentes ou não à assembléia, se é alcançado os dois terços das frações ideais, a Convenção é desde logo obrigatória para os titulares de direitos sobre as unidades, e para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Quanto à sua força obrigatória em relação a terceiros, só com o registro imobiliário, como está na dicção do parágrafo único do artigo 1.333. Como se fez ver, em outra oportunidade, sua validade em relação a terceiros depende do registro no Cartório de Registro de Imóveis, quando ela se torna oponível *erga omnes*, ganhando publicidade. Até que isso ocorra ela vale apenas como ajuste ou avença particular ente os condôminos, não obrigando a terceiros ou estranhos. Como ato de regra ela vai alcançar a esfera de terceiros, que não participaram do ato de sua elaboração, uma vez aprovada pelo quorum legal e levada ao registro imobiliário. Aquele que adquirir uma unidade autônoma, ou que vier a ocupar um apartamento a qualquer título, todos estão submetidos à sua autoridade.

No que concerne a responsabilidade por furto e roubo em garagens e áreas comuns do condomínio, para ser atribuída a indenização desse dano aos condôminos, deve a convenção de condomínio de maneira evidenciada essa responsabilidade ao condomínio. Existindo previsão na convenção de condomínio, esta problemática facilmente será resolvida, uma vez que está nítida a responsabilidade que o condomínio assumiu perante os condôminos.

Contudo, em tese a convenção condominial nada discorre em relação a incidente de furto ou roubo na garagem do condomínio. Nessa contingência, juricamente, não tem como impor o condomínio a indenizar o dano ocasionado, uma vez que o proprietário não transmite a guarda do veículo ao condomínio, como ocorre nos estacionamentos particulares. Cabe cada dono de veículo zelar por seu patrimônio, devendo identificar o condômino ou terceiro causador direto do dano, sob pena de ficar sem reparação.

Outra conjuntura faz-se quando existe na convenção condominial cláusula excludente de indenização civil em caso de furto e roubo em garagens e áreas comuns. Neste caso, o condomínio fica desobrigado da responsabilidade, com uma exceção: quando o dano for cometido por manobrista ou outro empregado contratado pelo condomínio.

Não obstante, se o condomínio usa um sistema de vigilância dia e noite nas garagens, reputando a responsabilidade pelo zelo, atenção e proteção dos veículos e, se de esta forma, ficar evidenciado erro neste sistema, comprovando sua culpa na ocorrência, arcará explicitamente pelos danos ocasionados. O fundamento é que se o condômino paga por bens e

serviços tencionando aumentar a segurança, terá o direito de ser indenizado em caso de furto e roubo em garagens e áreas comuns do condomínio.

A doutrina e a jurisprudência exteriorizam concepções distintas com relação a responsabilidade do condomínio edilício diante a incidente de furto e roubo em garagens e áreas comuns do condomínio. Segundo foi abordado no conteúdo pertinente à responsabilidade civil, esta fundamenta-se na obrigação do autor de um ato ilícito reparar a vítima pelos danos causados. A partir dessa definição e, levando-se em consideração a posição dos autores e julgados, é possível concluir que há, basicamente, duas formas de enfocar a questão abordada neste trabalho:

- 1) O condomínio edilício possui responsabilidade civil por furto e roubo em garagens e áreas comuns do condomínio, devendo reparar os danos causados pelo furto e roubo, ainda que a Convenção de Condomínio se omita sobre essa questão, visto que possui responsabilidade civil objetiva pela omissão de seus empregados (síndico, manobrista, porteiro, e outros). O único modo de eximir-se da reparação do dano é prever, em Convenção de Condomínio, a cláusula de não indenizar;
- 2) O condomínio edilício não é responsabilidade civil por furto e roubo em garagens e áreas comuns do condomínio, devendo reparar os danos ocasionados pelo furto e roubo somente se haver cláusula expressa na Convenção de Condomínio, visto que tal disposição compreende a vontade da maioria em adotar o serviço de guarda dos bens dos condôminos (o que não deixa de ser uma espécie de seguro).

## REFERÊNCIAS

ALVES, Jones Figueirêdo; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Método, 2005.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 4ª ed. Lisboa: Coimbra Editora Limitada, 1976.

\_\_\_\_\_. **Direitos Civil: Reais**. 5. ed. (reimpressão). Lisboa: Coimbra Editora, 2000.

AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Leite; PINTO, Iracy Lopes. **Sutilezas em tema de condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em Edificações no Novo Código Civil Comentado**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

\_\_\_\_\_. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

\_\_\_\_\_. **Teoria Geral das Obrigações: Responsabilidade Civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**. v. III. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1953.

BITTAR, Carlos Alberto. **Curso de Direito Civil**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

BONHO, Luciana Tramontin et al. **Responsabilidade Civil**. Porto Alegre: SAGAH, 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18212cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18212cons.htm)>. Acesso em: 21 abr.2020.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 15 mar.2020.

\_\_\_\_\_. Tribunal Superior do Trabalho. **Súmulas do Tribunal Superior do Trabalho:** Súmula nº 331 do TST. Disponível em: <[http://www3.tst.jus.br/jurisprudencia/Sumulas\\_com\\_indice/Sumulas\\_Ind\\_301\\_350.html](http://www3.tst.jus.br/jurisprudencia/Sumulas_com_indice/Sumulas_Ind_301_350.html)>. Acesso em: 21 abr.2020.

BUENO, José Roberto Fabbri. **O Licenciamento Urbanístico e Ambiental Integrado para a Regularização Fundiária de Interesse Social.** 2010. 178 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2010. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/8975/1/Jose%20Roberto%20Fabbri%20Bueno.pdf>>. Acesso em: 16 mar.2020.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de Responsabilidade Civil.** 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

\_\_\_\_\_. **Programa de Responsabilidade Civil.** 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2007.

\_\_\_\_\_. **Programa de Responsabilidade Civil.** 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

\_\_\_\_\_. **Programa de Responsabilidade Civil.** 9. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

\_\_\_\_\_. **Programa de Responsabilidade Civil.** 10 ed. São Paulo : Atlas, 2012.

COURA, Bernardo César. Instituição de Condomínios. **Revista Jusbrasil.** Belo Horizonte. ano 5. [2015?]. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/236728633/instituicao-de-condominio>>. Acesso em: 02 mai.2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** 19. ed. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil Brasileiro: responsabilidade civil.** 21. ed. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2007.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** v. 7. São Paulo: Saraiva, 2002.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil vol. 4: Direito das Coisas.** 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **A Convenção de Condomínio e as Restrições aos Direitos dos Condôminos dela Decorrentes.** 2012. 261 f. Dissertação ( Tese Doutorado) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>>. Acesso em: 17 mar.2020.

FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. [s.l.]: Revista dos Tribunais, 1978.

FUSTEL DE COULANGES, Numa Denis. **A Cidade Antiga**: estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma. 2. ed. revista da tradução de J. Cretella Junior e Agnes Cretella. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. v. II. São Paulo: Saraiva, 2003.

GATTI, Edmundo. **Teoría General de los Derechos Reales**. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1993.

GERAIGE NETO, Zaiden; LOPES, João Batista; OLIVEIRA, Gleydson Kleber Lopes de; TEIXEIRA, José Guilherme Braga. **Comentários ao Código Civil Brasileiro**. v. XII. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GOMES, Orlando. **Introdução ao Direito Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. v. 4. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

\_\_\_\_\_. **Responsabilidade Civil**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

KOLLET, Ricardo Guimarães. Propriedade horizontal e condomínio edilício – em busca de uma identidade jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. 60. ano 29. ja-ju 2006. São Paulo: RT. 2006.

LEVENHAGEM, Antônio José de Souza. **Código Civil: comentários didáticos 3**. Direito das Coisas. São Paulo: Atlas, 1987.

LINK Concursos. **Significado de Affectio Societatis**. Disponível em: <<https://linkconcursos.com.br/significado-de-affectio-societatis/>>. Acesso em: 07 jun.2020.

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

LOUREIRO, Francisco Eduardo; PELUZO, Cezar (Coord.). **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2007.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

\_\_\_\_\_. **Condomínio (terras, apartamentos e andares perante o direito)**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1944.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. São Paulo: Malheiros, 2013.

MONTEIRO, Washington de Barros; DABUS MALUF, Carlos Alberto. **Curso de Direito Civil**. v. 3. 39. ed. Atualizada. São Paulo: Saraiva, 2009.

MOREIRA, Raquel Fagundes. **Inovações da lei 10.931/04 à luz da Constituição Federal de 1988**. 2006. 123 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Universidade Estácio de Sá do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em: <[http://estacio.br/mestrado/direito/dissertacao/Raquel\\_Moreira.pdf](http://estacio.br/mestrado/direito/dissertacao/Raquel_Moreira.pdf)>. Acesso em: 20 mar.2020.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. ISBN 978-85-309-6869-4. E-book. Disponível em: <[https://www.academia.edu/31554037/Curso\\_de\\_Direito\\_Civil\\_Vol.\\_4\\_Paulo\\_Nader](https://www.academia.edu/31554037/Curso_de_Direito_Civil_Vol._4_Paulo_Nader)>. Acesso em: 16 mar.2020.

NALINI, José Renato. **Comentários ao Novo Código Civil**. v. XXII. 2ª ed. São Paulo: Forense, 2013.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 8. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

NORMAS LEGAIS. Legislação. **Ato Declaratório Interpretativo Secretário Da Receita Federal - SRF Nº 2 DE 27.03.2007**. Dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício. Disponível em: <[http://www.normaslegais.com.br/legislacao/adesrf2\\_2007.htm](http://www.normaslegais.com.br/legislacao/adesrf2_2007.htm)>. Acesso em: 21 abr.2020.

OLIVA, Luiza. **CNPJ: essencial para os condomínios**. 2009. Disponível em: <<https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1463-cnpj-essencial-para-os-condominios.html>>. Acesso em: 21 abr.2020.

PACHECO, José da Silva. **Questões de Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

PINTO, Mota. **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 1975.

PONTES DE MARIANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Predial**. v. 2. Rio de Janeiro: Konfino, 1952.

RIO DE JANEIRO. Superior Tribunal de Justiça do Estado. **Agravo Instrumental no Agravo de Instrumento: AgRg no Ag 1102361**. Desembargador Relator Ministro Raul Araújo Filho, Rio de Janeiro, 26 jun.2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14631718/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-1102361-rj-2008-0215398-2/inteiro-teor-14631719>>. Acesso em: 04 jun.2020.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado. **Apelação Civil n. 70013925722**. Desembargadora Relatora Iris Helena Medeiros Nogueira, Porto Alegre, 10 mai.2006. Disponível em: <<https://www.tjrs.jus.br/site/busca-solr/index.html?aba=jurisprudencia>>. Acesso em: 04 jun.2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

\_\_\_\_\_. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

\_\_\_\_\_. **Direito das Coisas**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

SAMPAIO, Rogério Marrone de Castro. **Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. O quórum para aprovação de obras nos condomínios edilícios. **Scavone Sociedade de Advogados**, São Paulo, 2015. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/o-quorum-para-aprovacao-de-obras-nos-condominios-edilicios.html>>. Acesso em: 05 mai.2020.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**. v. 6. Rio de Janeiro: Freitas Barros, 1996.

SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1961.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil: alguns aspectos de sua evolução**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

\_\_\_\_\_. **Instituições de Direito Civil**. v. IV. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

\_\_\_\_\_. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. v. IV. 20 ed. De acordo com o Código Civil de 2002. rev. atual e ampl. 319. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

STOCO, Rui. **Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial: doutrina e jurisprudência**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. v. 2. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil, v. 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forence, 2014.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil, v. 4: Direito das Coisas**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014. E-book. Disponível em: <[https://www.academia.edu/28684302/Direito\\_das\\_Coisas\\_-\\_Fl%C3%A1vio\\_Tartuce](https://www.academia.edu/28684302/Direito_das_Coisas_-_Fl%C3%A1vio_Tartuce)>. Acesso em: 15 mar.2020.

\_\_\_\_\_. **Manual de Direito Civil: volume único**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

TRAMONTE, Vanessa Yolanda Prerez Alves. **A Exclusão do Condomínio Antissocial no Condomínio Edilício**. 2015. 79 f. Dissertação (Pós-Graduação Lato Sensu) – Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2015. Disponível em: <[https://www.academia.edu/31945263/Monografia\\_PUC\\_VP](https://www.academia.edu/31945263/Monografia_PUC_VP)>. Acesso em: 15 mar.2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil:** direitos reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Código Civil Comentado – Parte Geral.** 1ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

\_\_\_\_\_. **Comentários ao Novo Código Civil.** v. XV. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

\_\_\_\_\_. **Curso de Direito Civil (Direito das Coisas).** Rio de Janeiro: Forense, 2006.

\_\_\_\_\_. FIGUEIREDO, Sálvio de. (Coord). **Comentários ao Novo Código Civil.** 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, v. XVI.

\_\_\_\_\_. **Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias.** 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1982.

\_\_\_\_\_. **Propriedade Horizontal.** Belo Horizonte: Del Rey, 1990.

VIEIRA, José Alberto Coelho. **Direitos Reais.** Coimbra: Coimbra Editora, 2008.

WALD, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 11. ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

ZAIM, Miguel. Quais os efeitos do registro ou não da convenção condominial?. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, 23 jul. 2019, ano 24, 5865. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/73127>>. Acesso em: 05 mai.2020.

ZANNONI, Eduardo Antonio. **El Daño en la Responsabilidad Civil.** Buenos Aires: Astrea, 1982.



**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE  
CURSO DE DIREITO**

**MIRTHA ROSA DE ALMEIDA**

**RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS EM CASO DE  
FURTO E ROUBO EM GARAGEM E ÁREA DE USO COMUM**

**Porto Alegre  
2020**

**FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE  
CURSO DE DIREITO**

**MIRTHA ROSA DE ALMEIDA**

**RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS EM CASO DE  
FURTO E ROUBO EM GARAGEM E ÁREA DE USO COMUM**

**Porto Alegre  
2020**

MIRTHA ROSA DE ALMEIDA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS  
NOS CASOS DE FURTO E ROUBO EM GARAGEM E  
ÁREAS DE USO COMUM**

Projeto parcial de pesquisa apresentado como requisito para aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão I no Curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre.

Orientador: Prof. Me. Guilherme Augusto Pinto da Silva

**PORTO ALEGRE  
2018**

## SUMÁRIO

<b>1 DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO .....</b>	<b>4</b>
<b>2 TEMA .....</b>	<b>4</b>
<b>3 DELIMITAÇÃO DO TEMA .....</b>	<b>4</b>
<b>4 PROBLEMA DE PESQUISA .....</b>	<b>4</b>
<b>5 HIPÓTESES .....</b>	<b>5</b>
<b>6 OBJETIVOS .....</b>	<b>5</b>
6.1 OBJETIVO GERAL .....	5
6.1 OBJETIVO ESPECÍFICO .....	6
7 JUSTIFICATIVAS .....	6
<b>8 EMBASAMENTO TEÓRICO .....</b>	<b>7</b>
8.1 ÁREA DE USO COMUM .....	7
8.2 GARAGEM .....	8
8.3 FURTO E ROUBO .....	9
8.4 HIPÓTESES DE RESPONSABILIDADE CIVIL .....	14
<b>9 METODOLOGIA .....</b>	<b>17</b>
9.1 METODOLOGIA DE ABORDAGEM .....	17
9.2 METODOLOGIA DE PESQUISA .....	17
<b>10 CRONOGRAMA .....</b>	<b>17</b>
<b>11 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC II .....</b>	<b>18</b>
<b>12 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>19</b>

## **1 DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO**

Acadêmica: Mirtha Rosa de Almeida

Orientador: Prof. Guilherme Augusto Pinto da Silva

Área do Direito: Direito Civil

Previsão de Duração: A produção acadêmica do projeto de pesquisa e da monografia ocorrerá entre agosto de 2018 e Julho de 2019.

## **2 TEMA**

Responsabilidade Civil dos condomínios edifícios nos casos de furto e Roubo em garagem e áreas de uso comum.

## **3 DELIMITAÇÃO DO TEMA**

Tendo em vista este contexto e finalidade, a presente pesquisa buscará analisar a Responsabilidade Civil dos condomínios no que diz respeito a ocorrência de roubos e furtos em garagem e áreas comuns .

## **4 PROBLEMA DE PESQUISA**

a) Existe responsabilidade civil do condomínio edifício em caso de furto ou roubo nas garagem e áreas de uso comum?

b) Qual a natureza jurídica da convenção de condomínio que prevê responsabilidade civil do condomínio por furto ou roubo nas garagem e áreas de uso comum?

c) É possível fixar responsabilidade civil do condomínio por furto e roubo nas áreas de uso comum mediante deliberação dos condôminos em assembleia convocada para este fim ?

## **5 HIPÓTESES DE PESQUISA**

a) O exame de cada caso concreto, produzirá a relação jurídica consequente de cada caso e quando possibilitará a aplicação da teoria da responsabilidade civil subjetiva ou objetiva, além de possibilitar a validade de cláusulas de não indenizar. A responsabilidade civil objetiva somente não existirá quando houver cláusula expressa na convenção ou em assembleia geral retirando a responsabilidade do condomínio. Também haverá responsabilidade objetiva quando houver omissão ou negligência por parte do síndico, segurança ou porteiro.

b) No Condomínio é onde o direito é exercido através da convenção ou das assembleias por pessoas (condôminos) sobre suas unidades privativas e sobre as dependências de uso comum de edificação e garagem.

A Lei do Condomínio Edifício 4591/64 regula se o roubo ou furto ocorrido na garagem ou em áreas de uso comum do condomínio será indenizado, ou quando houver sido convencionado e aprovado por ampla maioria de seus moradores com cláusula expressa na convenção do condomínio ou em assembleia geral, pois irá representar o desejo da maioria no sentido de proteger os bens dos condôminos.

c) A responsabilidade objetiva é onde está concretizada a relação de guarda e cuidado com os bens deixados em garagem e áreas comuns do condomínio, devendo o condomínio ressarcir todo o dano, furto ou roubo ocorrido em suas dependências, constando em cláusula expressa na convenção ou assembleia geral com aprovação de ampla maioria informando o direito de indenizar e ressarcindo o condômino que sofreu o prejuízo.

## **6 OBJETIVOS**

### **6.1 OBJETIVO GERAL**

Examinar a possibilidade do reconhecimento da responsabilidade civil dos condomínios, no caso de furto ou roubo em áreas de garagem e de uso comum, quando e se é uma responsabilidade do condomínio edifício este encargo dos prejuízos sofrido pelos moradores dos apartamentos residenciais.

## 6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a) Analisar como a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul na Quarta Câmara Cível vem interpretando a matéria;

b) Analisar como a jurisprudência do Tribunal de Justiça Rio de Janeiro Quinta Câmara Cível e São Paulo na Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado vêm interpretando a matéria;

## 7 JUSTIFICATIVA DA PESQUISA

A questão da responsabilidade dos condomínios pelos furtos de veículos em garagem ou áreas comuns do edifício mostra-se polêmica e controvertida<sup>1</sup>. Quando da contratação de manobristas ou outro tipo de segurança disponibilizada pelo condomínio não há que se falar que ocorreu concordância do condomínio em assumir a responsabilidade de arcar com todos os custos em caso de furto ou roubo em áreas comuns ou garagens, a concordância não será presumida, pois faz-se necessário que esteja em cláusula expressa na convenção ou assembleia e será sempre com ampla maioria de votos<sup>2</sup>. A questão está centralizada entre a responsabilidade e a obrigação em que recai o direito e o dever de indenizar o condômino que sofreu o furto ou roubo.

De um lado encontra-se o condômino que sem ter total conhecimento do teor da convenção julga ter seus direitos assegurados, por ter no condomínio serviço de segurança privada, câmeras e vigilância vinte quatro horas.

De outro está o condomínio que em sua convenção declara em cláusula expressa estar isento de roubos ou furtos em sua garagem e áreas comuns. Podemos ainda incluir o dispositivo que descreve o art. 3º do CDC<sup>3</sup>, já o condomínio

---

<sup>1</sup>GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p.256.

<sup>2</sup><https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/cc-lei-n-10-406-de-10-de-janeiro-de-2002#art-13>

33A

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. Acesso em 14-09-2018 3Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços § 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial § 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive.

responde por pagamento das despesas que o condomínio venha a ter, não ocorrendo fato de consumidor como descreve o art. 2º do CDC<sup>4</sup> ficando claro que entre condomínio e condôminos a relação jurídica não é protegida pelo CDC.

O direito de indenizar é regido pelo art. 186 Código Civil<sup>5</sup> e a controvérsia se dá justamente nestes 3 (três) elementos deste artigo: dano; conduta culposa do agente e nexo de causalidade, pois fica caracterizado a responsabilidade do condomínio. O condomínio diante deste dispositivo se protege incluindo em convenção, ou assembleia geral ou regulamento interno uma cláusula de não responsabilização por qualquer dano ou furto que venha ocorrer na garagem ou em suas áreas de uso comum.

## 8 EMBASAMENTO TEÓRICO

### 8.1 ÁREA DE USO COMUM

Quando falamos sobre a responsabilidade civil dos condomínios edifícios principalmente sobre as áreas de garagens e áreas de uso comum nos estacionamentos, procuramos visualizar a área propriamente dita.

As vagas nos condomínios edifícios podem já ser determinadas para cada condômino, cabendo uma fração ideal para cada um no momento da compra do imóvel, especificando sua localização e delimitação, a matrícula do apartamento será a mesma da vaga do estacionamento e pode também ter matrícula própria, ser separada do imóvel. Atualmente há prédios onde não há vagas com proprietários, sendo utilizado sistema de rodizio ou a vaga vai sendo ocupada por chegada de morador, seu uso depende de normas internas do edifício, da convenção ou ainda da assembleia geral onde será deliberado como será definido este uso. Estas vagas de estacionamento não podem ser vendidas, pois, é parte integrante da propriedade

---

as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. CDC - Lei nº 8.078 de 11 de Setembro de 1990.

4Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. CDC-Lei nº 8.078 de 11 setembro de 1990.

5Art. 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 CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.

comum do condomínio, tendo os moradores apenas o direito de uso e não o de propriedade onde todas as vagas são áreas de uso exclusivo do condomínio.

O artigo 1.331 do Código Civil – Capítulo sobre condomínios. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos<sup>6</sup>.

Nesta modalidade quando não houver vaga de estacionamento determinada estas áreas serão de uso comum a todos os moradores, ficando disponível à medida que forem sendo desocupadas e deixando livre ao próximo morador que chegar, o condômino estaciona no espaço que estiver vago no momento.

Pode ser que o número de vagas seja inferior ao número de condôminos e quando for este o caso, os condôminos podem adotar a forma de sorteio para determinar qual vaga será utilizada, utilizando-se de um sistema de rodizio, onde será determinado como cada morador vai usufruir da área de estacionamento do prédio. Na convenção ou assembleia geral, e com ampla maioria de votos dos condôminos, será determinado como o sistema de rodizio será utilizado e também definido como serão suas regras como o tempo de utilização e quem será contemplado e em que espaço poderá estacionar, assim evitando que um mesmo morador utilize por mais tempo uma vaga que outro morador e este venha a sentir-se prejudicado em relação ao tempo de uso da vaga do estacionamento.

No caso de não haver vaga específica e nem vagas suficientes para todos moradores, nas áreas de uso comum as divisões das despesas correm por conta de todos os condôminos, tanto no método de utilizar conforme quem chegar primeiro, como no sistema de rodizio.

## 8.2 GARAGENS

Quanto a garagem, local em que o condômino pode vir a ter a sensação de segurança e de certa forma trazer comodidade para os condôminos, nos deparamos com muitas situações que podem gerar muitos conflitos, como vagas compartilhadas, furtos, danos e batidas causadas por manobras de outros moradores, moradores não respeitando seus locais ou ainda ocupando mais de uma vaga disponível, guarda de bicicletas, de motos e carros juntos e mais uma

---

<sup>6</sup> Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/guia/condominio-edificio.htm> - Acesso em 14-11-2018 .

infinidade de pequenos transtornos do cotidiano de quem se utiliza destas vagas, ainda, temos as despesas, pois quando as vagas possuírem fração ideal o custo com as despesas com manutenção e conservação será distribuído entre os proprietários desta fração ideal. No caso de não haver fração ideal para cada condômino e nem a convenção do condomínio dispuser a respeito de quem deve ser este custo, será distribuído entre todos os condôminos incluindo até aquele condômino que não possui ou não se utiliza das garagens, como dito anteriormente no caso de áreas de uso comum o mesmo critério se aplica à garagem. Na tentativa de resolver o problema da falta de vagas, em algumas convenções ou assembleias os condôminos decidem que elas só podem ser utilizadas por moradores, sendo vedado o uso aos não moradores, como familiares dos moradores<sup>7</sup>. O que ocasiona em proibição, pois fere o direito de propriedade e é proibido em assembleias este tipo de decisão. A Lei Federal nº 12.607 alterando a redação do artigo 1.331 do Código Civil<sup>8</sup> onde antes era permitida a venda das vagas quando a convenção vedasse este tipo de venda. O Código Civil em seu artigo 1.339 diz: “Os direitos de cada condômino às partes comuns e exclusivas; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias”.<sup>9</sup>

Como a convenção ou a deliberação por assembleia geral deve ser sempre seguida como um “código interno” por todos os condôminos evita-se assim pessoas estranhas ao condomínio que não seja morador e que tenha acesso ao prédio. Ainda podemos nos guiar pelo Código Civil em seu artigo 1.332, IV<sup>10</sup> e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. As regras devem ser respeitadas por todos com bom senso e respeito para evitar que ocorram ações judiciais.

### 8.3 FURTO E ROUBO

Na hipótese de dano, furto ou roubo nas dependências das garagens e áreas

---

7 LAURO. Daphnis Citti de Problemas em Condomínios- 3ª edição/Leme/SP: Editora e Distribuidora de Livros Mundo Jurídico, 2018 p. 226 .

8 Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm) acesso 27-09-2018.

9 Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm), Acesso em 27-09-2018.

10 Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/cc-lei-n-10-406-de-10-de-janeiro-de-2002-#art-1336> acesso em 11-11-2018.

de uso comum de estacionamento a responsabilidade do condomínio, vem produzindo muitos debates. Em regra, os tribunais, estão tentando unificar suas decisões quando constatada cláusula expressa de isenção de responsabilidade, ficando o condomínio isento de prestar qualquer indenização ao condômino afetado, nas suas áreas de garagem e de uso comum. Não tendo o condômino o dever de indenizar o condômino que venha a sofrer furto ou roubo, pois em convenção ou em assembleia geral votou com ampla maioria de seus moradores pelo não pagamento destas ocorrências em suas dependências, não tendo o condômino responsabilidade pelo cuidado e conservação do automóvel ou responder por furto ou roubo por objetos deixado em suas vagas de garagem ou de uso comum ou por objetos deixados dentro do carro, o cuidado deve ser do proprietário do automóvel.

Sabe-se que os casos de furtos ou roubos nas unidades de garagem e áreas de estacionamento comum dos prédios não é novidade na jurisprudência, a responsabilidade civil do condomínio deve estar prevista em cláusula expressa na convenção ou no seu regimento interno, os precedentes das cortes vem sendo no sentido de não configurar responsabilidades ao condomínio.

Diante deste momento de insegurança pela falta de segurança geral, cada vez mais os condomínios estão adotando maiores providências no que diz respeito às questões de segurança, e fica cada vez mais difícil dizer quando os condomínios poderão ser responsabilizados ou não pelo dever de guarda das áreas de uso comum e garagem. Conforme Gerson Ribeiro:<sup>11</sup>

Os condomínios se isentam da responsabilidade civil em suas dependências de áreas de uso comum e garagem, pois não possuem este tipo de responsabilidade não sendo seu o dever de guarda e vigilância dos veículos e seus acessórios deixados no interior dos mesmos.

Não se transfere ao condomínio o poder de guarda do automóvel quando se deixa na vaga de garagem existente e nem se estabelece um contrato, pois, não se pode simplesmente achar que a obrigação esta implícita pelo fato de deixaram seus

---

<sup>11</sup>RIBEIRO, Gerson. Furto na garagem: responsabilidade civil do condomínio Disponível em: <http://www.schneiderassociados.com.br/pdf/gerson002.pdf> . – Acesso em 29-09-2-18.

veículos estacionados nas vagas do edifício.

Cavaliere Filho<sup>12</sup> considera que os proprietários transferiram o dever de guarda de seus veículos, que é a essência da obrigação, à administração do condomínio. Nesse caso, a cláusula de não indenizar afastaria o próprio dever de guarda, "mutilando e tornando nula a própria relação jurídica"

Apelação Cível nº 0316141-33.2011.8.19.0001 Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro Quinta Câmara Cível<sup>13</sup>, conforme relator este acórdão deixa muito claro o posicionamento de muitos juízes para casos de furto e roubo nos condomínios que somente será reconhecida a responsabilidade civil quando a convenção, regimento interno ou assembleia geral com apoio de maioria através de votação para incluir tal responsabilidade a todos os condôminos, deverá então esta cláusula ser expressa atribuindo esta responsabilidade ao condomínio, ou então quando forem contratados seguranças e porteiros especificamente para segurança e proteção contra furtos ou roubos dos carros que ficarem em suas garagem e áreas de uso comum dos prédios, tornando legítima a expectativa dos condôminos em que seus veículos estarão protegidos e seguros contra roubo e furto, tornando legítima a garantia de segurança. Entende-se que no silêncio da convenção não haverá tal responsabilidade. Observe-se que somente será de responsabilidade do condomínio o dever de indenizar quando contratado um aparato específico para furto e roubo em suas dependências de garagem e áreas de uso comum, e, no caso, de ocorrer

---

<sup>12</sup>CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 8. ed. São Paul Atlas,2008.p. 208

<sup>13</sup>APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. FURTO DE AUTOMÓVEL NA GARAGEM. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO.

1) A responsabilidade civil de condomínio para o caso de subtração ocorrida em área comum deve estar expressamente prevista em Convenção Condominial ou no seu Regimento Interno. 2) Nada obstante, a jurisprudência vem entendendo que, caso não haja cláusula nesse sentido, a responsabilidade civil somente pode ser reconhecida quando este dispõe de segurança destinada à vigilância de veículos, existindo legítima expectativa dos condôminos quanto à guarda de seus veículos. 3) A circunstância de o prédio contar com porteiros nas 24 horas do dia, ou mesmo possuir câmeras de vigilância, não constituem, por si sós, elementos suficientes para configurar o dever de guarda e vigilância dos veículos estacionados nas dependências do condomínio, pois, no caso, não se traduzem em aparato especial de segurança. 4) Não havendo nos autos elementos que permitam inferir, de forma inequívoca, que o condomínio assumiu, ainda que de forma tácita, a obrigação de garantir a guarda dos bens dos condôminos, não há como se impor a este o dever de indenizar. 5) Recurso ao qual se nega provimento.(TJ-RJ - APL: 03161413320118190001 Rio De Janeiro Capital 42 Vara Cível, Relator: Heleno Ribeiro Pereira Nunes, Data De Julgamento: 09/09/2014, Quinta Câmara Cível, Data De Publicação: 15/09/2014) Disponível Em: <https://Tj-Rj.Jusbrasil.Com.Br/Jurisprudencia/375658598/Apelacao-Apl-3161413320118190001-Rio-De-Capital-42-Vara-Civel/Inteiro-Teor-375658603?Ref=Serp>- Acesso 11-11-2018.

imprudência, negligência ou imperícia, do contratado pelo condomínio para este fim específico o condomínio arcará com toda despesa do condômino lesado. Porém, no caso de somente o condomínio instalar câmeras de segurança não poderá o condômino achar que foi assumido o dever de guarda, pois não possuindo cláusula expressa com guardas contratados para proteção e segurança dos automóveis ou ainda um seguro esta responsabilidade perde sua eficácia em ressarcir furtos e roubos de suas dependências.

Quando contratado um seguro pelo condomínio prevendo a responsabilidade pelos eventos excluídos na cláusula de isenção, o seguro deverá ser acionado pelo condomínio para ressarcir o condômino do qual seu veículo foi furtado ou roubado dentro dos limites pactuados entre condomínio e seguradora. A seguradora responde solidariamente com os condomínios-réus pelos danos causados ao condômino, uma vez que vigente a apólice de seguro na data do evento danoso e tendo cláusulas cobrindo o evento ocorrido, exercerá assim o condomínio, o direito de regresso para com a seguradora.

Infere-se cláusula expressa do dever de indenizar furtos de veículos ocorridos na garagem coletiva. Não sendo o caso de bicicleta que é veículo de propulsão humana, tendo dever de guarda e segurança do bem o dono e não o condomínio. O condomínio não assumiu em suas cláusulas a responsabilidade pela guarda patrimonial dos bens depositados nas respectivas garagens do condomínio também não se responsabilizando pelo furto ou roubo de objetos ou acessórios deixados no interior dos veículos estacionados na garagem ou nas áreas de uso comum do condomínio. Como nos esclarece Biasi Ruggiero<sup>14</sup>

O condomínio não tem implícita obrigação de garantir a guarda dos bens dos condôminos. Tal prestação deriva de natureza contratual quando prevista em convenção ou assembleia geral que adote essa prestação de serviço e reserve para ela verba própria no orçamento. Se houver manobristas contratados pelo condomínio, se e quando ocorrer furto ou roubo em algum dos carros estacionados ou de objetos deixados no interior do automóvel ou ainda objetos depositados em suas áreas tendo vigilância e a obrigação de cuidado dos manobristas contratados, nesses casos se lhe for cometida essa tarefa e ocorrer culpa dos seguranças (culpa caracterizada por imprudência, negligência ou imperícia), aí sim a comunidade

---

14RUGGIERO, Biasi. Questões imobiliárias. São Paulo: Saraiva, 1997 p. 65.

condomínial responderá, todos os condôminos serão obrigados a indenizar aquele que sofreu o dano ou perda dos objetos na época do ocorrido”.

Esta responsabilidade será obrigatória mesmo que a convenção ou assembleia declare em cláusula expressa que não indenizará em caso de roubo ou furto em suas áreas de garagens ou de uso comum conforme art. 1315 do código civil Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002<sup>15</sup>

Agravo em recurso especial nº 389.074 - SC (2013/0289617-6) Relator: ministro Sidnei Beneti agravo contra decisão que, na origem, negou seguimento ao recurso especial, manifestado contra acórdão do tribunal de justiça do estado de Santa Catarina, rel. Des. Jaime Luiz Vicari, (e-stj fl. 225/236) 26/04/2013<sup>16</sup>.

O referido acórdão trata do furto de veículo ocorrido na área comum do estacionamento do condomínio onde se encontra a divergência entre ambos, ou seja, enquanto o primeiro entende pela impossibilidade de responsabilização civil do condomínio em razão da ausência de previsão de dispositivo no regimento interno, os demais são no sentido inverso, ou seja, de que haverá responsabilidade com o condomínio sempre que for adotado esquema de vigilância, e controle da entrada e saída dos veículos. Isto porque, ao adotar tais medidas, o condomínio cria uma sensação de segurança, e geram uma legítima expectativa por parte dos condôminos de que seus bens não serão alvo de subtração, principalmente por pessoas estranhas ao condomínio, E que em decorrência da proteção da legítima expectativa, corolário do princípio da boa-fé objetiva, o condomínio assume para si a responsabilidade de guarda e vigilância da propriedade de seus condôminos, tornando irrelevante qualquer previsão de não responsabilidade constante em convenção condomínial.

O acórdão recorrido não entendeu a responsabilidade do condomínio visto que já há entendimento pelo Superior Tribunal de Justiça que, somente haverá indenização ao lesado pelo furto de seu veículo se houver na convenção, ou por

---

<sup>15</sup>Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos. Disponível em :<https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/cc-lei-n-10-406-de-10-de-janeiro-de-2002#art-1315> acesso em 11-11-2018 .

<sup>16</sup>Disponível.

em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/deciso/es/toc.jsp?livre=RESPONSABILIDADE+CIVIL+DOS+CONDOMINIOS+POR+FURTO&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true> acesso em 23-10-2018.

deliberação da assembleia geral contendo dispositivo expresso autorizando o pagamento de verba indenizatória<sup>17</sup>.

Aqui vale descrever a responsabilidade do porteiro por Pontes de Miranda (1983)<sup>18</sup>: – O porteiro responde pela culpa *in faciendo*<sup>19</sup> e *in non faciendo* e pela culpa *in vigilando*<sup>20</sup>. Se, por exemplo, o furto ou o assalto (...) não se teriam produzido se ele estivesse, de acordo com o seu dever, vigiando, caracterizando-se a sua culpa”. Deste modo responderá o condomínio por culpa objetiva, e o porteiro por estar caracterizada culpa *in vigilando*. A culpa neste caso seria objetiva do condomínio, pois o porteiro foi contratado para o fim específico de cuidar e vigiar a portaria e não cumpriu com esta responsabilidade podendo então o condomínio cobrar em ação de regresso do porteiro, visto que ocorreu imprudência ou negligência de sua parte naquilo que era sua obrigação de cuidar.

Persiste até hoje uma lacuna na legislação a respeito da responsabilização do condomínio em caso de furto ou roubo em garagem e áreas de uso comum, sendo necessário recorrer ao judiciário toda vez que a situação mencionada volta a acontecer.

#### 8.4 HIPÓTESES DE RESPONSABILIDADE CIVIL

O artigo 186 do Código Civil<sup>21</sup> prevê que a responsabilidade civil é uma obrigação de indenizar quando ocorrer em um mesmo evento conduta culposa de um agente que cause dano a outrem. Assim quando não for possível a identificação do

---

<sup>17</sup>Resp 268669/sp, rel. Ministro Ari Pargendler, segunda seção, dj 26/04/2006. Direito civil. Condomínio. Furto de bens de condomínio. Convenção condominial. Clausula expressa. Somente clausula expressa na convenção condominial, tocante a guarda e vigilância de coisas dos condôminos, em espaços comuns, pode imputar ao condomínio a responsabilidade por furto daqueles bens ou dano. (Resp 32.828/SP, rel. Ministro Claudio Santos, terceira turma, dj 23/08/1993).

<sup>18</sup>MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.p.414

<sup>19</sup>Culpa na forma de prestar a obrigação. <https://www.jusbrasil.com.br/definicoes/100001905/culpa-in-faciendo> acesso 11-11-2018

<sup>20</sup>A culpa “in vigilando”, culpa em vigiar, refere-se à responsabilidade daquele que detinha o dever de cuidar, de vigiar determinados procedimentos de responsabilidade direta de outrem. Nesse sentido, a falta dessa diligência, atenção, fiscalização, constituía elemento principal e caracterizador dessa modalidade de culpa. <https://jus.com.br/artigos/63454/responsabilidade-civil-por-ato-de-terceiro/2> acesso 11-11-2018

<sup>21</sup>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, Código Civil Lei nº10.406 de janeiro de 2002.

responsabilidade pelos furtos ocorridos na garagem, visto que a previsão na convenção ou decisão na assembleia deve ser expressa e clara no sentido de garantir a guarda e segurança dos veículos estacionados.

Rui Stocco<sup>26</sup> aborda especificamente a questão da responsabilidade do condomínio quando ocorre furto em garagem ou áreas comuns, servindo de base doutrinária para recentes decisões judiciais: “(...) os edifícios em condomínio não respondem, como regra, pelo furto de veículos, seus acessórios ou objetos neles deixados, quando estacionados na garagem do prédio. Ao estacionar seu veículo na vaga de garagem existente no prédio o condômino não transfere a sua guarda à administração do condomínio, nem entre eles se estabelece um contrato de depósito (...) para que se possa responsabilizar o condomínio, seria necessário que, por deliberação dos condôminos, determinadas medidas de segurança devessem ser adotadas e houvessem falhado no caso concreto, por culpa do síndico ou de algum preposto”.

O Superior Tribunal de Justiça em julgamento referente a matéria onde há cláusula de não indenizar mas ao mesmo tempo tem seguranças e porteiros controlando a entrada e saída dos condôminos e visitantes no condomínio. Este julgado tentou resolver esta controvérsia, o Recurso Especial 139/860 /SP consagrando o entendimento do falecido ministro Carlos Alberto Direito, que deveria ser respeitada a cláusula impeditiva de indenização, pois ela expressava a vontade real dos condôminos, representando, a guarda colocada à disposição dos condôminos, um mero adicional que não implicaria uma assunção de obrigação de indenizar<sup>27</sup>.

Este trabalho pretende analisar quando o condomínio será responsabilizado civilmente, quando o dever de indenizar será uma obrigação objetiva ou subjetiva decorrentes de furtos e roubos ocorridos nas áreas de garagem e de uso comum dos condomínios.

---

26STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004 p. 661-662.  
27Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/69849/a-responsabilidade-do-condominio-pelos-furtos-havidos-em-suas-dependencias>. Acesso em 11-11-2018.

## 9 METODOLOGIA

### 9.1 METODOLOGIA DE ABORDAGEM

A forma de abordagem da pesquisa será a metodologia dedutiva com dados jurisprudenciais que serão utilizados para fins de embasamento do tema.

### 9.2 METODOLOGIA DE PESQUISA

Revisão bibliográfica e análise de jurisprudência, doutrinas e artigos publicados em relação ao tema proposto

## 10 CRONOGRAMA

Atividade	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
Escolha do tema e do orientador	X	X			
Encontros semanais com o orientador	X	X	X	X	
Pesquisa bibliográfica preliminar		X	X	X	
Leituras e elaboração de resumos		X	X	X	
Elaboração do projeto		X	X	X	
Entrega do projeto de pesquisa				X	
Defesa do projeto de pesquisa					

## **11 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC I**

### **1 INTRODUÇÃO**

### **2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

#### 2.1 CONCEITO

#### 2.2 ASPECTOS GERAIS

#### 2.3 ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

### **2 RESPONSABILIDADE POR FURTO E ROUBO**

### **3 RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO PERANTE TERCEIROS**

### **4 CONCLUSÃO**

### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## **12 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011

<https://jus.com.br/artigos/69849/a-responsabilidade-do-condominio-pelos-furtos-havidos-em-suas-dependencias>. Rogério Tadeu Romano Acesso em 11-11-2018

<http://marianagoncalves.com.br/a-responsabilidade-do-condominio-por-furtos-ocorridos-na-garagem-do-edificio/> Mariana Gonçalves. Acesso em 18-10-2018

<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/375658598/apelacao-apl-316141332018190001-rio-de-janeiro-capital-42-vara-civel/inteiro-teor-375658603?ref=serp>-Acesso 10-11-2018

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm), Acesso em 27-09-2018

<http://www.normaslegais.com.br/guia/condominio-edificio.htm>-Acesso em 14-11-2018

<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=2478>. Acesso 20-10-2018

<http://www.stj.jus.br/SCON/decisoas/toc.jsp?livre=RESPONSABILIDADE+CIVIL+DOS+CONDOMINIOS+POR+FURTO&b=DTXT&thesaurus=JURIDICO&p=true>  
LAURO. Daphnis Citti de. **Problemas em Condomínios**- 3º edição/Leme/SP: Editora e Distribuidora de Livros Mundo Jurídico, 2018

RIBEIRO, Gerson. **Furto na garagem: responsabilidade civil do condomínio**  
<http://www.schneiderassociados.com.br/pdf/gerson002.pdf> .- Acesso em 29-09-2-18

RUGGIERO, Biasi. **Questões imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997 20

STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.