

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE DIREITO

Silvania M^a da Silva

RESPONSABILIDADES NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:
quem paga a conta pelas condutas abusivas?

Recife
2011

Silvania Maria da Silva

**RESPONSABILIDADES NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:
quem paga a conta pelas condutas abusivas?**

Monografia apresentada à Faculdade Damas como requisito parcial a obtenção do título de bacharel em Direito.

Área de concentração: Ciências Jurídicas.

Orientadora: Prof^a Msc. Renata Andrade

Recife
2011

Silva, Silvania Maria.

Responsabilidades no condomínio edilício: quem paga as contas pelas condutas abusivas? / Silvania Maria Silva. Recife: O Autor, 2011.

54 folhas.

Orientador(a): Msc. Renata Andrade.

Monografia (graduação) – Faculdade Damas da Instrução Cristã. Trabalho de conclusão de curso, 2011.

Inclui bibliografia.

1. Direito 2. Responsabilidade 3. Condomínio Edilício 4. Conduta Abusiva

I. Título.

**340 CDU (2.ed.)
340 CDD (22.ed.)**

**Faculdade Damas
TCC 2011- 065**

**RESPONSABILIDADES NO CONDOMÍNIO
EDILÍCIO:
quem paga a conta pelas condutas abusivas?**

Silvania M^a da Silva

RESPONSABILIDADES NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: quem paga a conta pelas condutas abusivas?

DEFESA PÚBLICA em Recife, _____ de _____ de 2011

BANCA EXAMINADORA

Presidente: Orientador: Prof^a. Msc. Renata Andrade

1º Examinador: Prof.

2º Examinador: Prof.

Recife
2011

AGRADECIMENTOS

A Deus por me permitir fazer essa nova graduação, dando-me inteligência, perseverança, ânimo e boa vontade para seguir até o fim nessa caminhada, mesmo com todos as dificuldades do caminho.

A minha mãe por estar sempre presente, dando-me força e estímulo para realização desse sonho.

A minha orientadora Renata Andrade por sua paciência, dedicação e atenção, durante toda elaboração deste trabalho.

As professoras Cristiany Moraes, Nair Leone e Ana Paula pelas orientações e ajustes na estrutura e arrumação da monografia.

A meu colega de trabalho Benilton por sua ajuda nas orientações de informática para formatação do trabalho.

E a todos que direta e indiretamente contribuíram com sugestões de conteúdo e material para elaboração dessa pesquisa.

RESUMO

O presente estudo teve como objetivo analisar as responsabilidades no condomínio edilício frente aos problemas que vem surgindo devido às condutas consideradas abusivas, na medida em que o mercado da construção civil vem optando por construir mais prédios como soluções para moradia nas grandes cidades. Crescem os problemas por estas condutas abusivas nos condomínios edilícios, causando verdadeiras discussões doutrinárias, cujo terreno tem sido fertilizado pela falta de consenso nos julgados dos tribunais acerca da matéria. O método utilizado para este trabalho foi a pesquisa bibliográfica dos casos mais frequentes, tomando como base decisões judiciais, legislação e a posição doutrinária acerca da questão apresentada, qual seja, de quem é a responsabilidade pelas condutas abusivas e quem deve pagar a conta por elas. Ao final da pesquisa monográfica foram relacionadas as decisões que vem sendo utilizadas nos julgados mais frequentes para solução destes conflitos, bem como apresentou-se uma tabela contendo um resumo das decisões mais recorrentes, cujo objetivo foi tentar orientar os condomínios e condôminos a evitar determinadas condutas, que poderiam lhes causar grandes transtornos futuros.

Palavras – Chave: responsabilidade; condomínio edilício; conduta abusiva; pagar.

ABSTRACT

This study aimed to analyze the responsibilities of the condominium edilício regarding the problems that are emerging due to the behavior considered abusive to the extent that the construction market is opting to build more buildings as solutions for housing in big cities. Growing problems for these types of behaviors in edilício condominiums, causing real doctrinal discussion, whose land has been fertilized by a lack of consensus in the trial courts about the matter. The method used for this work was the research literature of the most frequent, based on court decisions, legislation and doctrinal position about the issue presented, who is responsibility for the abuse and who should foot the bill for them. At the end of the research monograph is intended to point out the solutions that have been used in more frequent tried to resolve these conflicts, as well as presented a table containing a summary of decisions more likely, whose goal was to try to guide the condominiums and tenants to avoid certain behaviors that could cause them great inconvenience in the future.

Key - words: responsibility; condominium edilício; improper conduct; pay.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1 RESPONSABILIDADE CIVIL E PROPRIEDADE:CONSIDERAÇÕES GERAIS	9
1.1 Breve histórico da responsabilidade civil.....	9
1.2 Conceito de responsabilidade civil	10
1.3 Espécies de responsabilidade.....	11
1.4 A Propriedade.	16
2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	18
2.1 Aspectos históricos do condomínio.....	18
2.2 Denominação e conceituação	20
2.3 Natureza jurídica.....	21
2.4 Elementos constitutivos do condomínio edilício.....	23
2.5 Administração do condomínio.....	25
2.6 Direitos e obrigações	29
2.7 Da extinção do condomínio.....	31
3 RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO FRENTE ÀS CONDUTAS ABUSIVAS	33
3.1 Conceito de conduta abusiva	33
3.2 Da responsabilidade civil	35
3.3 Penalidades administrativas.....	42
3.4 Jurisprudência aplicável	42
3.5 Quadro comparativo: Conduta x Responsabilidade	48
CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
REFERÊNCIAS	53

INTRODUÇÃO

A presente monografia pretende analisar as responsabilidades no condomínio edilício diante de condutas consideradas abusivas, para tanto o trabalho inicia com uma breve abordagem sobre seus aspectos conceituais de responsabilidade civil, pois nenhuma outra modalidade tenha talvez levantando maior riqueza de problemas jurídicos e sociais do que a denominada propriedade em edifícios; posteriormente analisa o posicionamento da doutrina, da legislação, bem como são levantadas jurisprudências dos casos mais frequentes após a entrada em vigor do código civil de 2002.

A escolha do tema deve-se ao fato de que a inadimplência e os problemas entre condôminos vêm crescendo assustadoramente o que gera, por conseguinte um aumento de demandas judiciais, forçando a justiça, através do código civil de 2002, adequar suas decisões, as novas situações. E são essas adequações que são o objeto do estudo, pois através delas pretende-se responder a pergunta: “Quem paga a conta pelas condutas abusivas?”.

O objetivo geral do presente estudo é evidenciar os aspectos legais, doutrinários e jurisprudenciais acerca das consequências em torno dos problemas condominiais previstas no ordenamento jurídico atual.

Tratando-se dos objetivos específicos, esta pesquisa procura: a) mostrar uma breve abordagem sobre seus aspectos conceituais de responsabilidade; b) investigar o grau de responsabilidade dos condôminos perante os problemas de condutas; c) analisar os direitos e deveres dos moradores em condomínio edilício; d) apontar as consequências jurídicas do condômino a partir do momento em que o mesmo age de forma abusiva perante o condomínio; e, e) pesquisar nos tribunais, qual o posicionamento em relação aos problemas mais frequentes.

O tema abordado mostra-se relevante, pois, embora recente, reiteradas vezes observamos discussões a respeito do assunto entre juristas e julgadores, imprensa escrita, falada e televisionada e, principalmente, entre os moradores em condomínios edilícios, tendo em vista que as lesões, quando ocorrem, incidem diretamente sobre estes últimos.

O método utilizado para a elaboração do trabalho é o dedutivo, onde se parte de um estudo geral, o condomínio edilício, para se chegar ao particular, às condutas abusivas. Aproveita-se como técnica para obtenção de informações sobre o tema a investigação doutrinária, inclusive aquelas publicadas em meio exclusivamente eletrônico, a legislação brasileira, bem como algumas decisões judiciais de tribunais pátrios.

Esta monografia está constituída em três capítulos, objetivando, assim facilitar o desenvolvimento do trabalho e conferir maior organização estrutural ao estudo.

No primeiro capítulo aborda-se a responsabilidade civil, seus tipos, objetiva e subjetiva, sua conceituação, seus elementos constitutivos e as diversas espécies; posteriormente, foi feito um estudo sobre os caracteres da propriedade, abordando-se o conceito, a natureza jurídica e também as restrições a esse direito.

No segundo capítulo, contempla-se os aspectos históricos e conceituais do condomínio edilício, em seguida os seus elementos constitutivos, sua estrutura interna e sua personalidade jurídica. Na sequência, analisa-se o direito de vizinhança, destacando os direitos e deveres que cabe a cada condômino, e, por último a extinção do condomínio edilício.

Finalmente, no terceiro e último capítulo foi destinado à responsabilidade do condômino frente aos problemas condominiais por condutas abusivas, destacando o conceito do que vem a ser uma “conduta abusiva” diante de um condomínio edilício. Posteriormente, destacam-se jurisprudências e doutrinas acerca dessas condutas, bem como se analisa as sanções decorrentes da responsabilidade do condômino, como por exemplo, a proibição da circulação com animais nas áreas comuns, quando vetado no regimento interno. E propõe-se, por fim, um quadro mostrando diversas condutas consideradas inadequadas no condomínio e quais as posições dos tribunais para contornar o problema.

1 RESPONSABILIDADE CIVIL E PROPRIEDADE: CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 Breve histórico da responsabilidade civil.

A concepção de responsabilidade de acordo com SANTANA (1997) adentra na órbita jurídica depois de ultrapassada, entre os povos primitivos, a fase da reação imediata, inicialmente grupal, depois individual, passando pela sua institucionalização, com a pena do talião, fundada na idéia de devolução da injúria e na reparação do mal com mal igual, já que qualquer dano causado à outra pessoa era considerado contrário ao direito natural.

Então, com o desenvolvimento tecnológico e a conseqüente divisão social do trabalho, a pena deixou de ser pessoal para ser patrimonial.

Em seu artigo, BRITO (2003) alerta que a maior evolução do instituto ocorreu, porém, com a Lex Aquilia, que deu origem à denominação da responsabilidade civil delitual ou extracontratual, ou seja, a chamada responsabilidade civil aquiliana.

A concepção de pena foi, então, aos poucos, sendo substituída pela ideia de reparação do dano sofrido, finalmente incorporada ao código civil de Napoleão, que exerceu grande influência no código civil brasileiro de 1916.

Comenta ainda BRITO (2003), que no direito brasileiro, o dano é elemento indispensável à responsabilidade civil. O código civil de 1916 limitava-se a mencioná-lo como elemento do ato ilícito: art. 159. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

Segundo SCHREIBER (2007) a identificação do dano jurídico com o dano natural (prejuízo) não se constatou problemática na fase inicial da responsabilidade civil brasileira que era marcadamente patrimonialista, posto que a quantificação do dano vinculava-se exclusivamente à teoria da diferença. Portanto, havendo decréscimo econômico, há dano em sentido patrimonial e sua ressarcibilidade somente fica excluída pela ausência dos demais pressupostos do ato ilícito, isto é, pela ausência de ilicitude da conduta ou de nexo causal entre a conduta e o dano.

Se no âmbito patrimonial a identificação do dano com um decréscimo matemático gerava desconforto, seus inconvenientes foram muito mais sentidos no âmbito extrapatrimonial. Até a década de 60, os tribunais brasileiros valiam-se desta reduzida associação de idéias para negar ressarcimento ao dano moral.

Foi apenas em 1966 que o Supremo Tribunal Federal admitiu, pela primeira vez, a reparação do dano moral, de acordo com artigo de BRITO (2003), embora a jurisprudência

tenha continuado hesitante até 1988, quando, por força de texto constitucional expresso, a reparabilidade do dano moral tornou-se incontestável (CF, art. 5º, V e X).

Já agora, o ordenamento jurídico brasileiro reconhece, expressamente, tanto a responsabilidade subjetiva (estribada na culpa), quanto a responsabilidade objetiva (independente de culpa).

A constituição federal, promulgada em 05 de outubro de 1988, estabeleceu, por exemplo, no seu art. 37, § 6º, que:

As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

No mesmo sentido, o art. 12 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), previu a responsabilidade objetiva, estabelecendo que:

O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Por derradeiro, o código civil de 2002, conquanto repetindo, em grande parte, *ipsis litteris*, alguns dispositivos do código de 1916, e corrigindo a redação de outros, consagrou a responsabilidade civil objetiva no parágrafo único do art. 927 e previu, no art. 186, a reparação do dano exclusivamente moral.

1.2 Conceito de responsabilidade civil

A responsabilidade é resultado da ação pela qual o homem expressa o seu comportamento, em face de um dever ou obrigação.

Para DINIZ (2002, p.34):

Poder-se-á definir a responsabilidade civil como 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 (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva).

O instituto é bastante dinâmico, tem de adaptar-se e transformar-se; deve ser dotado de flexibilidade suficiente para oferecer, em qualquer época, o meio ou processo pelo qual, em face de nova técnica, de novas conquistas, de novos gêneros de atividade, assegure a finalidade de restabelecer o equilíbrio desfeito por ocasião do dano, considerado, em cada tempo, em função das condições sociais então vigentes.

O desejo de obrigar o agente, causador do dano, a repará-lo, inspira-se no mais elementar sentimento de justiça. O dano causador do ato ilícito quebra o equilíbrio jurídico-econômico anteriormente existente entre o agente e a vítima. Impera neste campo o princípio da *restitutio in integrum*, isto é, tanto quanto possível, repõe-se a vítima à situação anterior à lesão. Isso se faz através de uma indenização fixada em proporção ao dano.

1.3 Espécies de responsabilidade

A responsabilidade tem por elemento nuclear uma conduta voluntária violadora de um dever jurídico, dividindo-se em diferentes espécies, dependendo de onde provém esse dever e qual o elemento subjetivo dessa conduta. Vejamos as principais espécies:

1.3.1 Responsabilidade civil e penal

A ilicitude não é uma particularidade do direito penal. Sendo ela essencialmente, contrariedade entre a conduta e a norma jurídica, pode ter lugar em qualquer ramo do direito. Será chamada de ilicitude penal ou civil tendo exclusivamente em vista a norma jurídica que impõe o dever violado pelo agente. No caso do ilícito penal o agente infringe uma norma penal, de Direito Público; no ilícito civil, a norma violada é de Direito Privado.

A diferença entre a ilicitude penal e a civil está na maior ou menor gravidade ou imoralidade de uma em relação com a outra. Aquelas condutas humanas mais graves, que atingem bens sociais de maior relevância, são sancionadas pela lei penal, ficando para a lei civil a repressão das condutas menos graves.

Tanto é assim que uma mesma conduta pode incidir, ao mesmo tempo, em violação à lei civil e à lei penal, caracterizando dupla ilicitude, dependendo de sua gravidade.

Não se cogita, na responsabilidade civil, de verificar se o ato que causou dano ao particular ameaça, ou não, a ordem social. Tampouco importa que a pessoa compelida à reparação de um prejuízo seja, ou não, moralmente responsável. Aquele a quem sua consciência nada reprova pode ser declarado civilmente responsável.

1.3.2 Responsabilidade objetiva e subjetiva

O código civil de 1916 era essencialmente subjetivista, pois todo seu sistema estava fundado na cláusula geral da culpa provada. O código de 2002 fez modificação nessa disciplina para ajustar-se à evolução ocorrida na área da responsabilidade civil ao longo do século XX.

O direito civil, de acordo com BRITO (2003), consagra o princípio da culpa como basilar da responsabilidade extracontratual, abrindo, entretanto, exceções para a responsabilidade por risco, criando-se, assim, um sistema misto de responsabilidade. Portanto, a responsabilidade civil, conforme o seu fundamento pode ser subjetiva ou objetiva.

Diz-se subjetiva a responsabilidade quando se baseia na culpa do agente, que deve ser comprovada para gerar a obrigação indenizatória. A responsabilidade do causador do dano, pois, somente se configura se ele agiu com dolo ou culpa. Trata-se da teoria clássica, também chamada teoria da culpa ou subjetiva, segundo a qual a prova da culpa *lato sensu* (abrangendo o dolo) ou *stricto sensu* se constitui num pressuposto do dano indenizável.

A ideia de culpa está visceralmente ligada à responsabilidade, daí ser a culpa, de acordo com a teoria clássica, o principal pressuposto da responsabilidade civil subjetiva. O código civil de 2002, em seu art. 186, manteve a culpa como fundamento da responsabilidade subjetiva. A palavra culpa está sendo empregada em sentido amplo, “*latu sensu*”, para indicar não só a culpa “*stricto sensu*”, mas também o dolo. Por essa concepção clássica, todavia, a vítima só terá a reparação do dano se provar a culpa do agente.

A lei impõe, entretanto, em determinadas situações, a obrigação de reparar o dano independentemente de culpa. É a teoria dita objetiva ou do risco, que prescinde de comprovação da culpa para a ocorrência do dano indenizável. Basta haver o dano e o nexo de causalidade para justificar a responsabilidade civil do agente. Em alguns casos presume-se a culpa (responsabilidade objetiva imprópria), noutros a prova da culpa é totalmente prescindível (responsabilidade civil objetiva propriamente dita).

Tratando da distinção entre a responsabilidade subjetiva e objetiva, observa-se que no sistema da culpa, sem ela, real ou artificialmente criada, não há responsabilidade; no sistema objetivo, responde-se sem culpa, ou, melhor, esta indagação não tem lugar.

Conclui-se, assim, que a variação dos sistemas da obrigação indenizatória civil se prende, precipuamente, à questão da prova da culpa, ao problema da distribuição do ônus

probatório, sendo este o centro da distinção entre a responsabilidade civil subjetiva e a responsabilidade civil objetiva.

1.3.3 Responsabilidade por fato de outrem

O art. 932CC dispõe que as pessoas indicadas nos incisos I a V responderão, ainda que não haja culpa de sua parte, pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos.

Logo, a responsabilidade por fato de outrem é objetiva, e não mais com culpa presumida. É o dever objetivo de guarda e vigilância legalmente imposto aos pais, tutores e curadores. Esse dever é exigível daquele que tem autoridade sobre outrem, e enquanto o tiver em sua companhia.

Temos ainda a responsabilidade das coisas lançadas à rua ou em lugares de trânsito público, provindas de apartamentos, por pessoas estranhas ao locatário ou morador, podendo ocasionar danos a terceiros, pelos quais responde o inquilino ou o proprietário, que lá residia. Trata-se de responsabilidade do morador do prédio em virtude de ato imprudente de terceiro, sem a menor relação jurídica com ele.

Já a responsabilidade dos pais pelos atos dos filhos menores, nos termos do inciso I do art. 932CC: os pais são responsáveis pela reparação civil dos danos causados pelos filhos menores. Observa-se, todavia, que os pais só são responsáveis pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia. Essa espécie de responsabilidade tem por fundamento o vínculo jurídico legal existente entre pais e filhos menores, o poder familiar, que impõe aos pais obrigações várias, entre as quais a de assistência material e moral e de vigilância.

Objetiva é a responsabilidade dos pais e não a dos filhos menores, pelos quais são responsáveis. Importa dizer que para os pais serem responsabilizados será preciso a prova de uma situação que, em tese, em condições normais, configura a culpa do filho menor.

Na responsabilidade dos tutores e curadores o tutor é o representante legal do menor cujos pais faleceram, foram declarados ausentes ou decaíram do poder familiar, enquanto o curador representa o maior incapaz, em razão de loucura, surdo-mudo ou prodigalidade.

Também aqui a responsabilidade tem por fundamento o vínculo jurídico legal, que se constitui após alguém ser nomeado tutor ou curador de outrem. Cabe-lhe o poder de direção sobre o pupilo e o curatelado, bem como o dever de vigilância, tal como os pais em relação

aos filhos menores, motivo pelo qual a responsabilidade de tutores e curadores segue em tudo os princípios que regulam a responsabilidade paterna.

1.3.4 Responsabilidade pelo fato das coisas

A vida moderna colocou à nossa disposição um grande número de coisas que nos trazem comodidade, conforto e bem-estar, mas que, por serem perigosas, são capazes de acarretar danos aos outros. CAVALIERI (2010) alerta que superiores razões de política social impõem-nos o dever jurídico de vigilância e cuidado das coisas que usamos, sob pena de sermos obrigados a reparar o dano por elas produzido. É o que convencionou chamar de responsabilidade pelo fato das coisas, ou responsabilidade pela guarda das coisas inanimadas.

Só se deve falar em responsabilidade pelo fato da coisa quando ela dá causa ao evento sem a conduta direta do dono ou de seu preposto, como por exemplo, o elevador que, por mau funcionamento, abre a porta indevidamente, acarretando a precipitação da vítima no vazio. A coisa é mero instrumento do dano, sendo sua causa a omissão humana, por falta de vigilância ou cuidado.

1.3.5 Responsabilidade por Coisas Caídas do Prédio

CAVALIERI (2010) diz que esta é uma das mais antigas hipóteses de responsabilidade pelo fato da coisa, pois no direito romano o morador do prédio já respondia pelos danos decorrentes de coisas lançadas ou caídas dos edifícios de habitação, coisas sólidas ou líquidas. Coisas que não são parte do prédio, que não integram a construção, como vasos de plantas derrubadas pelo vento e outros objetos. O art. 938CC diz: Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido. Essa responsabilidade é de caráter irredutivelmente objetivo, como já ocorria no direito romano.

De acordo com CAVALIERI (2010), nos grandes edifícios de apartamento, o morador da ala oposta em que se deu a queda ou lançamento de objeto ou líquido não pode ser responsabilizado pelo dano, a responsabilidade corresponde aos habitantes que seja possível atribuir o dano.

1.3.6 Responsabilidade por fato de animais

Quem responde pelos danos causados pelo animal? O código indica expressamente o dono ou detentor, mas o faz porque estes são os guardiões do animal. CAVALIERI (2010) coloca que uma vez que a responsabilidade é do proprietário ou detentor, o que importa é verificar qual a pessoa que tem sobre ele o poder de direção; e nesta posição, em geral, encontra-se o dono. E o guardião é aquele que tem o poder de direção, de controle e de uso do animal. Se perder esse controle, e o animal vier a causar dano a outrem, surge seu dever de indenizar.

1.3.7 Responsabilidade do habitante

Outro aspecto relevante a ser destacado é que o código aponta o morador do prédio, aquele que o habita, como o responsável pelo dano decorrente de coisa dele caída ou lançada em lugar indevido. Não falou em dono nem em detentor. Aquele que habita o prédio é o guardião das coisas que o guarnecem, e cabe ao guardião o dever de segurança por todas essas coisas. Não importa a que título a habitação é exercida, se como proprietário, locatário, comodatário ou mero possuidor.

Eventualmente, o morador terá que responder pelo fato de outrem se pessoas estranhas à sua família lançarem ou deixarem a coisa cair quando estiverem na casa, como visitas, amigos numa festa, etc.

BELVILÁQUIA (*Apud* CAVALIERI, 2010, p.235.) já salientava ser objetiva a responsabilidade que recai sobre o habitante da casa, ou parte dela, pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar impróprio.

Nesse sentido a jurisprudência do STJ:

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Resp. nº 64.682/RJ, . Responsabilidade civil – Objetos lançados da janela de edifícios. A reparação dos danos é responsabilidade dos condomínios. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados a terceiros. STJ- 4ªT, Rel. Min. Bueno de Souza, DJ 29.03.1999, p. 180.

Essa solução evidencia uma significativa alteração no modo de examinar o tema da responsabilidade civil, deixando de lado o ato ilícito para olhar a existência do dano injusto.

1.4 A Propriedade.

O direito de propriedade é um direito real, ou seja, trata-se de um direito que recai exclusivamente sobre a coisa. Ao titular de tal direito é conferida a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer que injustamente o detenha.

A propriedade ocupa posição privilegiada dentro da classificação dos direitos reais, pois é ela a relação fundamental do direito das coisas. Isto é assim, porque a propriedade é considerada como sendo o mais amplo direito de senhorio sobre uma coisa.

O código civil em seu art. 1.228, não define o que seria a propriedade, apenas cita quais são seus elementos constitutivos.

1.4.1 Natureza jurídica da propriedade

A constituição da república federativa do Brasil em seu art. 5º, Inc. XXII garantiu o direito de propriedade em geral, estabelecendo outras formas ou modalidades de propriedade no seu texto e deixando antever a importância com a qual distingue a matéria, à medida que dá tratamento diferenciado a cada uma delas.

Segundo GOMES (*Apud* RAMOS, 2007), a constituição consagra a tese que se desenvolveu na doutrina italiana, segundo a qual a propriedade não constitui uma instituição única, mas várias instituições diferenciadas, em correlação com os diversos tipos de bens e de titulares, sendo mais sensato falar não em propriedade, mas em propriedades.

A propriedade está condicionada a sua função social, logo o pressuposto para a tutela do direito de propriedade é justamente o cumprimento da função social. O descumprimento desse requisito leva à perda da proteção constitucional.

Portanto, no sistema jurídico-constitucional brasileiro, a propriedade dotada de função social legitima-se pela sua função.

1.4.2 Objeto da propriedade

Segundo DINIZ (*Apud* RAMOS, 2007), quanto ao objeto da propriedade, pode-se dizer que é tudo aquilo que dela não for excluído por força da Lei; tanto as coisas corpóreas como as incorpóreas podem ser objeto do domínio, desde que apropriáveis pelo homem, que, como sujeito da relação jurídica, poderá exercer sobre ela todos os poderes dentro dos limites impostos pela ordem jurídica.

Ainda descreve GOMES (*Apud* RAMOS, 2007, p.34):

Se a propriedade recair sobre coisas móveis não há nenhuma dificuldade, uma vez que além de serem suscetíveis de perfeita individualização que possibilita determinação específica, ocupa, no espaço, um lugar definido, podendo ser materialmente isolados. Porém se a propriedade for imobiliária surge à questão de se saber qual é sua extensão, isto porque, apesar de poder ser delimitada horizontalmente, confinando-se entre vizinhos, é grande a controvérsia quanto à sua extensão vertical diante da importância da propriedade do espaço aéreo e do subsolo, posto que o poder do titular de um imóvel estende-se além do espaço de limites determinados na superfície da terra.

1.4.3 Restrições ao direito de propriedade

Junto das restrições chamadas de voluntárias ao direito de propriedade como as servidões, o usufruto ou cláusulas de inalienabilidade, existem outras que decorrem da própria natureza do direito de propriedade ou são impostas por Lei, visando coibir alguns abusos e impedir que o exercício do direito de propriedade venha a prejudicar o bem-estar social, assegurando a todos, o verdadeiro desempenho da função social da propriedade conforme estabelece a própria constituição da república federativa do Brasil.

Tais restrições têm como objetivo garantir a função social da propriedade, situadas nos arts. 5º inc. XXIII; art. 170, inc. III; art. 182, Parágrafo 2º da constituição da república federativa do Brasil de 1988 que, comenta que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Estas restrições foram colocadas aos proprietários, no tocante, ao uso de seus direitos, sendo que estes próprios direitos não podem de forma alguma ultrapassar determinados limites, pois caso isso ocorra, estaria este abusando de seu direito e agindo de forma ilícita, porque os direitos são concedidos ao homem para serem utilizados dentro de suas finalidades.

A partir do próximo capítulo será analisada mais especificamente a questão do condomínio edilício, mostrando seus conceitos, definições, regras e organização para que a partir do conhecimento de todos esses conceitos, possa-se entrar na problematização que se pretende responder.

2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1 Aspectos históricos do condomínio

O condomínio edilício, de acordo com Mezzari (2002), só teve uma atenção jurídica maior a partir do século XXI. Todavia, os relatos do surgimento deste instituto vêm desde a antigüidade.

As grandes obras legislativas do século XIX, conforme comenta Pereira (2002), não contemplaram de forma específica a questão do condomínio edilício. O código de Napoleão, que foi o marco inicial dos monumentos legislativos, ateve-se a determinar que as despesas de reparação, reconstrução de paredes, pilares e teto, havidas em uma casa com mais de dois donos, deveriam ser pagas por ambos, na proporção do valor de seu andar. Desse modo, pode-se concluir que o condomínio horizontal já era admitido e conhecido pelo ordenamento jurídico daquela época. O código português, datado de 1867, também lançou comentários acerca da propriedade horizontal; no entanto, seguindo o disposto pelo código de Napoleão, apenas regulou as despesas de reparação e conserto do imóvel.

Até o século XX, podemos observar que a legislação não foi totalmente omissa nem totalmente esclarecedora diante da propriedade horizontal. Para tanto, PEREIRA (2002, p.65) destaca:

Não se pode, portanto, estabelecer a existência de uma regra uniforme, relativamente à aceitação, nos sistemas e nos códigos, do princípio da divisibilidade horizontal. Nem o direito romano a consagrava nem a repelia de todo. Nem o período histórico que se seguiu à fragmentação do *Imperium* a rejeitou nem a disciplinou em termos de precisão científica. Nem os Códigos modernos foram totalmente infensos à idéia nem a acolheram de todo. Nem o nosso direito se mostrou ignorante do problema nem lhe abriu as portas a uma solução positiva, senão recentemente.

Pode-se observar que as obras maiores que abarcaram a questão do condomínio edilício iniciaram a partir do século XX; uma vez que é nesse século que há um crescimento desgovernado das grandes metrópoles, movimento que se iniciou na Europa e que foi se alastrando pelo resto do mundo. Esse crescimento desgovernado, seguido da falta de espaço físico para acomodar todas as pessoas, dentre outras situações, fizeram com que se iniciasse a construção dos chamados arranha-céus.

Assim, ao legislador contemporâneo coube tudo fazer, uma vez que, em um período relativamente curto, teve de criar uma legislação que atendesse aos anseios dessa modalidade de relação condominial, mesmo porque, como se observou, a experiência legislativa não

oferecia uma boa base às futuras normas acerca da matéria, pois os países não se mostraram, até então, nem totalmente ignorantes nem totalmente acolheram a matéria.

Portanto, acompanhando a síntese histórica do surgimento do regramento jurídico dos apartamentos em condomínio, destaca PEREIRA (2002 p. 65/66):

Por toda parte, na verdade, e dentro de um período relativamente curto, a ponto de autorizar a afirmativa de uma ação simultânea, o legislador de vários países repensou a noção da divisão da coisa imóvel e cuidou de regulamentá-la. Em Portugal, o Dec.–lei n.º 40.33 de 14 de outubro de 1955, regulou minuciosamente o condomínio de edifícios. Na Bélgica, a lei de 1924 modificou o código civil, no que diz respeito à co-propriedade. Na França, a lei de 28 de junho de 1938 revogou o artigo do Código e instituiu novo regime para a propriedade em comum. Na Itália, legislação de 1934 e 1935 disciplinou em termos modernos as relações entre condôminos, sobre casas, e o novo código civil, arts. 1.117 e segs. determinou os princípios do condomínio nos edifícios. Na Espanha, o art. 396 do Código foi modificado pela lei de 1939, que ofereceu nova regulamentação à comunhão de bens, no tocante à propriedade dos diferentes andares de um edifício. Na Argentina, a lei de 1948 detidamente tratou da propriedade horizontal. O Chile o fez em 1937, o Uruguai em 1946, a Venezuela em 1957.

No Brasil, segundo MEZZARI (2002), o decreto nº 5.481, de 1928, foi à primeira norma a comentar a respeito do condomínio edilício, contendo em seu bojo as disposições sobre a alienação parcial de prédios com mais de cinco andares e apresentando a idéia da propriedade por apartamentos. Tal decreto exigia um número mínimo de peças aos apartamentos com mais de cinco andares, devendo estes possuírem, no mínimo, três peças. Muitos aspectos não puderam ser contemplados pela lei, dentre os quais nada previa a figura da incorporação, que legitima a negociação de unidade futura, cabendo, então, à doutrina estabelecer as possibilidades de alienação ou oneração, tomando por base a fração ideal do condômino no terreno. Na mesma esteira, vale ressaltar que o decreto 5.481/28 era totalmente omissivo em relação à convenção condominial. Contudo, a convenção de condomínio, desde aquela época, já era utilizada para dar uma regulamentação maior da vida dos condôminos.

Com a Lei nº 4.591, de dezembro de 1964, ficou estabelecido, no ordenamento brasileiro, o mais completo texto legislativo sobre o condomínio edilício, regulando até hoje as matérias concernentes ao condomínio horizontal. A Lei nº 4.591/64, vale destacar, foi alterada em parte pela Lei nº 4.864/65, denominada de *Condomínio e Incorporações*, regulando essa modalidade de propriedade.

Por derradeiro, o código civil de 2002, passou a regulamentar expressamente o condomínio edilício nos art. 1.331 a 1358.

2.2 Denominação e conceituação

De acordo com VENOSA (2002), o condomínio especial pode ser denominado, dentre os doutrinadores e a legislação, de propriedade em planos horizontais, propriedade horizontal, condomínio *sui generis*, condomínio por andares, condomínio predial, condomínio horizontal, condomínio edilício, e outras mais.

Todavia, alguns autores optam por singularizar a nomenclatura, Carlos Maximiliano trata por “condomínio relativo ou moderníssimo”; Caio Mário da Silva Pereira, por “propriedade horizontal”; Mario Pazutti, por “propriedade por planos horizontais”; por fim, para Silvio Salvo Venosa, intitula-se “condomínio edilício”.

Observa-se que os dispositivos da lei não trazem a distinção entre as modalidades “horizontal” e “vertical”. Contudo agrupam-se os tipos, na sistemática jurídica e na prática, com o nome genérico de “condomínio horizontal”.

De acordo com MACHADO e ARAÚJO (2004, p.11):

O título "condomínio horizontal", à primeira vista, pode gerar posições antagônicas. Há entendimento até de que a expressão correta deveria ser "condomínio vertical", isto em face das grandes cidades crescerem verticalmente; entretanto, o certo é que apartamentos, salas, etc., são construídos em plano horizontal. Portanto a palavra “condomínio”, quando usada para indicar o tipo de edificação, se foi construída para cima (prédio) ou uma casa ao lado da outra, tem por objeto identificar qual o elemento que separa as unidades habitacionais. Se a parede que as separa for horizontal, o condomínio é horizontal; se a parede for vertical, o condomínio será vertical, pois o que importa é saber qual plano é dividida a edificação

O legislador de 2002, tentando acabar com a pluralidade de denominações, estabeleceu ao instituir o nome de “condomínio edilício”.

Com o mesmo sentido aqui usaremos também, até com maior frequência, a expressão "condomínio predial ou edilício", na verdade mais lógica condizente e identificativa.

Ainda de acordo com MACHADO e ARAÚJO (2004) o condomínio edilício surge da vontade expressa dos seus integrantes e da junção das suas forças. Possui caráter permanente, finalidade específica e atende a regras prévias para estabelecer-se e funcionar. Vale salientar que se inicia o condomínio a partir do desejo habitacional de um grupo determinado ou não. Após a sua edificação, fica demonstrado que dificilmente ela deixará de existir pelos meios normais, se construída dentro dos padrões e demais normas técnicas.

O condomínio edilício visa a construções múltiplas dentro do mesmo terreno, com fim residencial, comercial, profissional, de lazer e outros mais, compondo-se às vezes da mistura de unidades de diferentes destinações.

Aos incorporadores pouco importa que advenham problemas da referida edificação, após sua alienação e completa habitação, uma vez que essa responsabilidade é transferida aos seus moradores.

Segundo MACHADO e ARAÚJO (2204) dentro do condomínio, há dois tipos de componentes numa situação complexa, mistura da propriedade plena e da restrita:

1º Unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, na forma de casas, apartamentos, lojas, salas e assemelhados. Sob o aspecto do domínio, possuem características nítidas de propriedade isolada, sendo perfeitamente individualizadas, delimitadas em dimensões, confrontação e localização, podendo ser livremente gravadas e alienadas. Têm, inclusive, matrícula imobiliária própria. Características de *pro diviso*, portanto;

2.º Partes de uso comum a todos, inseparáveis e indispensáveis, sem as quais se inviabiliza a utilização prática das unidades exclusivas.

Embora mensuradas e documentadas, junto com as unidades privativas, não podem, por ser "comum", ser demarcada, situada e desfrutada "individualmente", apesar de assegurado o pleno uso, dentro dos parâmetros estabelecidos pelas partes e pela lei. Decorre daí o entendimento de que todos são donos, mas não desfrutam individualmente dessas áreas, por serem comuns a todos. Vê-se, assim, que aqui *pro diviso* (área privativa) e, *pro indiviso* (área comum) coexistem não só harmônica e pacificamente, mas pela própria essencialidade de, num casamento perfeito, constituir e manter a espécie.

2.3 Natureza jurídica

Falta consenso entre os juristas e operadores do direito sobre a natureza jurídica do condomínio predial, discutindo-se sobre se ele reveste-se ou não de personalidade jurídica, se é a personificação legal de entidades coletivas, se é entidade, associação ou uma forma anômala de uma personalidade jurídica, ou simplesmente nada. O código civil de 2.002, ao disciplinar constituição e funcionamento das pessoas jurídicas, perdeu a grande oportunidade de atribuir personalidade jurídica ao condomínio edilício.

De acordo com PEREIRA (*Apud* MENDES, 2004): "Se, pois, a Lei 4.591 não dá personalidade jurídica ao condomínio, não caberá por certo ao intérprete, a fim de aplicá-la, considerar necessário forçar uma subjetividade condominial que a lei não reconhece ..."

Conforme MENDES(2004), a postura adotada pela jurisprudência é perfeitamente harmônica com a situação de fato verificada nos condomínios edifícios que, em muito, se assemelham a uma associação, já que praticam atos da vida civil, quando (a) obtém seu Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, perante a Receita Federal; (b) abrem e

movimentam conta corrente perante instituições financeiras; (c) admitem e registram empregados pela CLT, para prestar serviços ao condomínio; (d) contratam empresa para prestação de serviços de segurança para o condomínio; (e) contratam empresa para administrar o condomínio.

Independentemente, da situação jurídica do condomínio ser irregular, por ausência de registro da convenção de condomínio no cartório de registro de imóveis, por exemplo, o condomínio efetivamente pratica os mesmos atos antes mencionados, a ponto de a jurisprudência, reconhecendo tal circunstância, ter decidido que:

EMENTA: ação de reparação de danos pelo procedimento sumaríssimo - condomínio - falta de registro cartorial - personalidade jurídica - capacidade processual. Os atos constitutivos dos condomínios em áreas urbanas do DF, em face da regularização perante o poder público, desde que livremente pactuados em assembleias regularmente convocadas e tendo seus termos registrados no cartório de títulos e documentos, configuram a existência de pessoas jurídicas, de acordo com o art. 18 do CC. Inobstante não estejam registrados seus atos constitutivos, mas existindo o condomínio no mundo fático e praticando atos da vida civil, possui capacidade de direitos e obrigações, havendo também que submeter-se às regras da responsabilidade civil por ato ilícito. Decisão: conhecer. Prover. Unânime. (Tribunal de Justiça do Distrito Federal, Apelação cível 3100493DF, 1a. Turma cível, Relator: Jeronymo de Souza, publicação no DJU em 15/12/93, página 55.404, na seção 2)

Ainda em BITTAR (*Apud* MENDES, 2004) chega-se a ideia que o condomínio edilício se equipara a uma associação e somente recebe diferente registro, porque lei especial (4.591/64) assim o determina, de modo que, se a associação tem personalidade jurídica, o condomínio também o tem. Tal raciocínio decorre da análise conjunta das disposições contidas no art. 45 do código civil que estipula que "começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro ..." com as disposições contidas no caput do art. 1.332 e do art. 1333 do mesmo diploma legal que apresenta como obrigatória à existência de uma convenção de condomínio, registrada no Cartório Registro de Imóveis. Dessa forma, uma vez praticado o ato de registro, nesse momento, ocorre o nascimento legal da pessoa jurídica do condomínio.

Portanto, sem sombra de dúvidas, a convenção de condomínio registrada (art. 1.332 do código civil) ou a simples minuta de convenção de condomínio arquivada (alínea "j" do art. 32 da Lei 4.591/64); ou, ainda, a minuta de convenção de condomínio registrada em Cartório de Títulos e Documentos (art. 45 do código civil), promovem a publicidade objetivada, permitindo que o condomínio pratique os atos da vida civil, introduzindo-o no mundo do direito e lhe atribuindo personalidade jurídica, com a qual pratica atos, principalmente os lícitos, que geram efeitos jurídicos.

Porém a legislação de fato o considera um grupamento anômalo, sem personalidade

jurídica definida. No código de processo civil, por exemplo, ele tem classificação própria como parte processual (art. 12, IX).

Contudo, a importância prática disso é observar que, para efeito de administração, o condomínio legalizado é sujeito ativo e passivo de direito, ou seja, pode comprar, pagar, assumir compromissos, contratar, admitir e demitir empregados, recolher contribuições e tributos, receber e cobrar as parcelas devidas pelos condôminos e moradores.

Da mesma forma pode atuar em juízo como autor ou réu, constituir advogado e outorgar-lhe procuração e providenciar tudo o mais necessário para uma administração completa.

Em todos esses atos, porém, permanece subjacente a responsabilidade solidária dos seus integrantes, os condôminos, visto que:

- a) O administrador é mero delegado deles, escolhido pela Assembléia Geral;
- b) O condomínio não é uma sociedade empresarial, na qual existe um capital próprio a responder pelas obrigações.

No ato de sua constituição, seja na entrega por parte da incorporadora, seja no ato da regularização perante algum órgão, necessário é que haja uma ata lavrada, definindo o condomínio, as suas normas (convenção e regimento interno), a sua administração e o período.

2.4 Elementos constitutivos do condomínio edilício

Como visto o condomínio edilício não se confunde com qualquer dos institutos jurídicos tradicionais. Este, por sua vez, resulta da combinação da propriedade sobre as unidades autônomas e do condomínio sobre as partes comuns.

Sendo assim, é natural que o condomínio edilício se submeta a regime jurídico próprio, com especial estrutura e organização para reger a vida condominial e resolver os seus problemas, que envolvem não só os condôminos como também terceiros.

2.4.1 Instituição e constituição do condomínio edilício

Rodrigues (2002, p. 213) menciona que: “O ato de instituição é o ato inicial, aquele pelo qual se constitui propriamente o condomínio. A convenção e o regulamento são atos que já o supõem existente, servindo para regulá-lo em sua existência”.

O artigo 1.332, Incisos, I à III, do código civil prevê a instituição do condomínio ao dispor que:

Art. 1.332. Institui-se o Condomínio Edifício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I – a discriminação e individualização das unidades autônomas de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III – o fim que as unidades se destinam.

Ainda, estatui-se neste artigo, em seu *caput*, que a instituição dar-se-á por ato *inter vivos*, ou seja, por acordo de vontades, em virtude de decisão judicial, ou proveniente de incorporação imobiliária, ou ainda por *causa mortis*, ou seja, em decorrência de testamento.

O ato de instituição do condomínio pode ser realizado por diversas formas, sendo que as mais comuns são: “por destinação do proprietário do edifício; por testamento e por incorporação”.

Pela primeira forma de instituição, o dono do terreno constrói um edifício, dividindo-o em unidades autônomas. Cabe destacar que edifício já construído também é suscetível de ser adaptado para o mesmo fim, mediante a escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A segunda forma de instituição é pelo testamento, em que se recebe, por herança, um prédio que deverá ter tal configuração.

Por fim, a terceira forma de instituição do condomínio é pela incorporação imobiliária. Neste, o incorporador assume o compromisso de construir o edifício e entregar a cada adquirente, a unidade que este se comprometeu em comprar.

Muitas vezes, o compromisso é assumido quando o prédio já está sendo construído, mas, normalmente os apartamentos ou conjuntos são alienados ainda na planta.

Após instituído o condomínio edilício e, ao final da construção do prédio, alienados todos os apartamentos, dá-se por encerrado a atividade do incorporador, bem como de todo o pessoal encarregado da edificação. Neste momento entram em ação os órgãos da administração do condomínio, encarregados de seu gerenciamento.

Então surge a necessidade de constituição de um condomínio visando regular as relações jurídicas existentes entre os diversos proprietários, considerando uns em relação aos outros, e todos em relação ao edifício, que é o objeto de seu domínio.

Sua constituição, de acordo com art. 1332 do código civil, se opera pela convenção do condomínio, feita por escritura pública ou instrumento particular, assinada pelos titulares de,

no mínimo, 2 / 3 das frações ideais, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, para ser oponível contra terceiros, tornando-se desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Tal convenção, além das cláusulas do ato que institui o condomínio e das estipuladas pelos condôminos, de acordo com art. 1334 do código civil, deverá conter:

- a) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- b) a forma de administração;
- c) a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- d) as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;
- e) o regimento interno.

2.5 Administração do condomínio

A administração do condomínio será exercida pelo síndico, pelo conselho fiscal e pelas assembléias gerais, que terão como normas primeiras a convenção e o regulamento interno, no qual, estão regulados pelos artigos 1.333 e 1.334 do CC.

2.5.1 Convenção do condomínio

O objetivo precípua da convenção é regradar o comportamento das relações de convivência entre os condôminos bem como de pessoas estranhas que ocupam o edifício, pois há muito se sabe serem conturbadas as relações entre vizinhos. Além de assegurar os direitos de cada um deles, exige de todos os cumprimentos dos deveres.

A convenção é um instrumento que exterioriza os direitos e as obrigações fundamentais dos condôminos. É através da convenção que o condômino se vale para invocar seus direitos em juízo e fora dele.

Conforme lembra RIZZARDO (2004, p. 629):

Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a Convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moradia do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranqüilidade e segurança.

Integrando a escritura pública de incorporação, ou presente sob a forma de escrito particular, ela já deve constituir "minuta" ou "proposta" e será aprovada e adotada sem

modificações, ou alterada pela assembleia geral extraordinária de instalação do condomínio, na qual as unidades são formalmente entregues aos adquirentes. É nesse ato que os primeiros administradores, no exercício de suas atribuições, deveriam propor as modificações necessárias para compatibilizar a convenção indicada com a realidade da edificação.

2.5.2 Regulamento interno

Já o regulamento interno tem como objetivo fixar as particularidades, ou seja, sua finalidade é meramente interna, trazendo normas minuciosas sobre o uso das coisas comuns, não podendo suas normas alterar ou ultrapassar as da convenção, devendo apenas complementar. Na atualidade o regulamento ou regimento interno já faz parte do corpo da convenção de condomínio.

É peça de alta importância prática no condomínio. Sua finalidade maior é detalhar os princípios da convenção, mostrando "como fazer" o que ela manda, impondo de fato a todos os moradores regras de conduta, esclarecendo que no caso de infringências delas, estará o infrator sujeito às cominações legais cabíveis.

Elaborado a convenção e o regulamento interno, o complexo jurídico criado pela vida em condomínio exige organização e estrutura mais ou menos rígidas, sem o que não seria possível atender aos fins a que visa o instituto da propriedade horizontal. Assim, se faz necessário existir um órgão com funções deliberativas (assembleia geral) e outro com funções executivas (síndico).

2.5.3 Assembleia geral

Em SOUZA (*Apud* RAMOS, 2007) ressalta-se que a palavra Assembleia se emprega para designar reunião numerosa de pessoas visando um determinado fim. Assim é no condomínio, onde a assembleia geral se configura como reunião de pessoas em igualdade de situação, convocadas antecipadamente, para decidirem a respeito de questões de interesses de todos.

A assembleia geral é o órgão supremo do condomínio, visto que através dela se manifesta à vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns. No desempenho de suas atribuições ela funciona como órgão deliberativo quando decide sobre assuntos administrativos, e como poder legislativo quando dita normas que, com a convenção e o regulamento interno, formam a legislação interna do condomínio.

O código civil prevê a existência de duas modalidades de assembléia geral: a ordinária prevista no artigo 1.350 e a extraordinária no artigo 1.355 do mesmo dispositivo legal.

Preceitua o artigo 1.350 que:

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

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

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

Já o artigo 1.355 do código civil dispõe que: assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

2.5.4 Síndico

Primeiramente, os interesses comuns dos condôminos reclamam um administrador, o denominado síndico, escolhido pela assembléia e cuja função é a de órgão executor de suas deliberações. Nos edifícios em que há condomínio, é a pessoa escolhida pelos condôminos para tratar dos interesses, e administrar o imóvel.

PEREIRA (2002, p. 196) assevera ainda que:

O Síndico é o órgão executivo do Condomínio, incumbindo-lhe a administração geral da edificação, a política interna do Condomínio, o cumprimento das disposições legais, convencionais ou regulamentares, cabendo-lhe a administração financeira da comunidade.

A figura do síndico vem disciplinada nos artigos 1.347, 1.348 e 1.349 e seus incisos, do código civil, *in verbis*:

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

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

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

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

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

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

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

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

IX - realizar o seguro da edificação.

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

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

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Cabe salientar que a pessoa do síndico representa o condomínio ativa e passivamente, e, na qualidade de representante, age em nome alheio, nos limites da convenção e sob a fiscalização da assembléia, praticando, em juízo ou fora dele, os atos de defesa dos interesses da coletividade.

2.5.5 Conselho fiscal

Já a existência do conselho fiscal, órgão que também compõe a administração do condomínio está prevista no artigo 1.356 do código civil que diz: Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Cabe ressaltar que o conselho fiscal é um dos órgãos que compõem a administração do condomínio, no qual tem a função de assessorar o síndico, como espécie de consultor. Este órgão tem a função de conferir todas as contas do condomínio e emitir parecer sobre as mesmas para aprovação ou não em assembléia geral.

De acordo com MACHADO e ARAÚJO (2004) o conselho:

Pode

- Auditar e fiscalizar as contas do condomínio;
- Alertar o síndico sobre eventuais irregularidades;
- Dar pareceres, aprovando ou reprovando as contas do síndico. Esses pareceres devem ser encaminhados à assembléia geral;
- Os membros podem eleger o presidente conselho;
- Escolher, com o síndico, a agência bancária do condomínio;
- Escolher, com o síndico, a empresa seguradora do condomínio.

Não pode

- Fazer compras ou contrair dívidas em nome do condomínio;
- Tomar decisões administrativas em nome do condomínio, sem a autorização do síndico;

- Deixar de registrar em livro próprio as atas de suas reuniões.

2.6 Direitos e obrigações

A liberdade individual em ambiente condominial, mesmo dentro da unidade privativa, sofre várias limitações, considerando-se que todos interagem e seus atos se repercutem mutuamente.

Responsabilidades, direitos, obrigações, hábitos, atos e comportamentos devem adaptar-se, impondo-se a prática de alguns ou a abstenção de outros, em função desse interesse comum.

2.6.1 Obrigações do condomínio

As obrigações e deveres do condomínio manifestam-se, logicamente, através da administração e configuram o cumprimento, por ela, em maior ou menor grau, das determinações da assembléia geral, baseadas na convenção aprovada, em que seus administradores têm o dever legal de realizá-las, sob pena de agirem com omissão, estando passíveis das cominações legais.

Assim, obriga-se o condomínio a manter pessoal adequado e suficiente para executar todas as tarefas necessárias, como limpeza, atendimento, segurança, vigilância, conservação de equipamentos e instalações, fornecendo-lhe os meios e materiais necessários.

Obriga-se ainda a treinar e fiscalizar tais colaboradores, para que eles tenham a competência e a eficiência necessárias, atuando adequadamente em face dos moradores, condôminos ou não.

O condomínio deverá, ainda, prestar-se a manter o nível de convívio com todos os moradores, bem como agir diligentemente na manutenção das finanças, não visando lucro, mas tão somente os pagamentos das despesas contraídas, bem como originar e manter um fundo de reserva, para as eventuais despesas.

Deve haver um canal sempre aberto entre o que ocorre no condomínio, enquanto administração, e os moradores, para que não se inicie um processo de desgaste por falta de informação.

2.6.2 Obrigações dos condôminos

Nas relações entre habitantes de condomínio predial, o direito de vizinhança detém grande importância, em vista da repercussão, sobre os demais, dos atos de cada um, mormente no que tange ao mau uso da propriedade, especialmente no que tange a condutas consideradas abusivas.

O código civil de 2002, no art.1337, § único prevê sanções para condômino com reiterado comportamento anti-social.

É obrigação primordial dos habitantes do condomínio, portanto, a estrita observância das normas condominiais, somada a uma conduta condizente com a boa educação e o respeito às suscetibilidades e direitos dos demais, tendo em conta as restrições próprias das unidades privativas e das áreas comuns, para finalizar numa boa convivência entre todos.

Portanto em relação aos direitos e deveres dos condôminos temos as seguintes observações:

- Direitos

Os chamados direitos dos condôminos, de acordo com MACHADO e ARAÚJO(2004), dada a peculiaridade da espécie, submetem-se a uma dicotomia:

I- Sobre as unidades privativas, exercem teoricamente direito absoluto os condôminos como proprietários privados, em condomínio. Porém a vida em apartamento, por exemplo, apresenta aspectos positivos muito bons, como a segurança, a proximidade de comodidade, mas submete-se a um contexto de convivência, a qual, para ser harmônica, exige que cada um ceda um pouco. Aliás, já o fez, quando aceitou a convenção, editada sob regras delimitadoras. Assim, dentro da sua unidade privativa o condômino pode fazer o que quiser desde que não interfira direta nem indiretamente na vida, no conforto, na segurança e no sossego dos demais, além do consenso expresso da convenção.

II - Nas áreas comuns o uso é teoricamente exercido na forma de um percentual, como preconiza o código civil. Desta maneira, o direito do condômino é completamente inserido no dos demais, interdependendo e interagindo com eles.

Ademais, o condômino tem direito de participar das assembleias, votar e ser votado, receber as comunicações e serviços disponíveis a todos igualmente. Observe-se que não raras são às vezes em que os direitos dos condôminos são suspensos em face de infrações ou situações originadas por eles. A inadimplência, no código civil de 2002, no artigo 1335, inciso III, tem a seguinte redação, *caput* - "São Direitos dos condôminos" inciso III, "votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite".

Os artigos 1.335, I a III, e art. 1.338, parágrafo 2º do artigo 1.339, todos do código civil, tratam dos direitos do condômino, considerando a sua dupla qualidade de proprietário exclusivo da unidade autônoma e co-proprietário das coisas e partes comuns.

Então vejamos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

- Deveres

Já os deveres dos condôminos são enumerados no artigo 1.336, I a IV, e Parágrafos 1º e 2º do código civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

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

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

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

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

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

Cabe, outrossim, a cada condômino observar as normas de respeito aos vizinhos, condôminos de unidades no mesmo prédio, obedecendo-se as cláusulas da convenção, o regulamento e a própria lei.

2.7 Da extinção do condomínio

O condomínio edilício representa a propriedade cuja existência jurídica é formada pelas partes ou áreas comuns e pelas unidades autônomas.

Porém, o condomínio edilício é marcado por uma indivisibilidade essencial. Ligada à existência jurídica da propriedade coletiva sobre o solo e partes comuns do prédio à

subsistência da propriedade particular e individual sobre os apartamentos, constitui um condomínio indivisível, exercida em comum pelos proprietários, insuscetível de alienação destacada da unidade autônoma a que adere, e insuscetível ainda de divisão.

Assim, enquanto o prédio subsistir em caráter coletivo, o condomínio é inextinguível, não podendo ser extinto pelos condôminos, por convenção ou por via judicial.

Contudo, não obstante esta indivisibilidade, PEREIRA (2002, p. 202) pondera que o condomínio pode cessar por vários motivos ou por diferentes causas, dentre elas:

- a) pela destruição do imóvel por qualquer motivo, como, por exemplo, incêndio (CC/2002, art. 1.357, 1º parte);
- b) pela demolição voluntária do prédio, por razões urbanísticas ou arquitetônicas, ou por condenação do edifício pela autoridade pública, por motivo de insegurança ou insalubridade (Lei n. 6.709/79, art. 1º);
- c) pela desapropriação do edifício, caso em que a indenização será repartida na proporção do valor das unidades imobiliárias (CC/2002, art. 1.358);
- d) confusão, se todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa.

O código civil de 2002 aponta como causas principais de extinção do condomínio a desapropriação do edifício, o perecimento do objeto e a alienação de todas as unidades a um só titular, disciplinadas nos artigos 1.357 e 1.358.

No próximo capítulo será abordado mais especificamente a responsabilidade dos moradores diante das condutas consideradas abusivas. Será definido o que se entende por conduta abusiva, serão exibidos os casos mais frequentes nos condomínios e por fim será mostrado quais as decisões tomadas nos tribunais do país.

3 RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO FRENTE ÀS CONDUTAS ABUSIVAS

3.1 Conceito de conduta abusiva

A palavra “abusiva” deriva de abuso que no dicionário Houaiss (2008) tem os seguintes significados:

- 1 - Substantivo masculino: ato ou efeito de abusar;
- 2 - Uso incorreto ou ilegítimo; excesso;
- 3 - Uso excessivo ou imoderado de poderes;
- 4- Falta de comedimento; exagero;
- 5 - Aquilo que se opõe aos bons usos e costumes;
- 5.1- qualquer ato que atenta contra o pudor; sedução, desonra;
- 6 - Aborrecimento, massada;
- 6 - Ato ou efeito de exorbitar.

O ato abusivo também pode resultar em um ato ilícito, e por ilícito temos o seguinte significado:

- 1 - Adjetivo: Condenado pela lei e/ou pela moral; proibido, ilegal;
- 2 - Qualidade do que não é legal ou moralmente aceitável; ilicitude.

Portanto por conduta abusiva pode-se entender como toda conduta que atente contra o direito do outro direta ou indiretamente, gerando aborrecimento, transtornos ou mesmo ilícitos penais. A conduta abusiva também pode ser definida como toda e qualquer violação reiterada aos deveres legais impostos aos condôminos, inclusive a falta de pagamento das despesas mensais.

3.1.1 Exemplos de hábitos que geram condutas abusivas

- Objetos nas janelas e sacadas

Observam-se em muitos condomínios, a permanência de garrafas, vasos e outros objetos pesados em janelas, sacadas e parapeitos, com visível possibilidade de queda. Evento dessa natureza, além de antiestético, pode resultar em acidentes sérios, quando objetos atingirem pessoas ou coisas (como veículos), provocando ferimentos até fatais.

- Objetos em locais comuns

Transitar ou manter, nos corredores, elevadores e outros locais de uso geral, veículos e objetos de qualquer natureza (velocípedes, bicicletas, patins, *skates*, pranchas), é hábito comum de moradores cuja conduta, parece, não se coaduna com a vida em comunidade.

Além de prejuízo à estética, limpeza e comodidade, isso pode gerar acidentes de menor ou maior gravidade, como tropeções e quedas. Isto poderá servir de matéria para a responsabilidade civil, ou para ação própria do condomínio em face do condômino que venha ocupar um local comum, cabendo uma ação de reintegração de posse, depois de cumpridas as

formalidades antecipatórias de notificação e multa, para só então se proceder à ação judicial.

- Animais, um problema constante

A convenção poderá ou não permitir a existência de animais no condomínio. Por se tratar de um aspecto melindroso dentro das nuances de habitabilidade, tal aspecto tem gerado algumas ações judiciais, em que tem valido não só a interpretação das normas condominiais, mas outros fatores, como incômodos, perturbações, agentes nocivos à saúde, higiene entre outros.

Havendo permissão ou mera tolerância decorrerá para os donos a obrigação de:

a) cuidar da higiene do animal- inclusive das vacinações preventivas e conservá-lo na sua área privativa. É admitida sua presença nas áreas comuns apenas nos locais destinados à passagem para a via pública e pelo tempo necessário a isso. O trânsito pelos elevadores fica a critério da administração, aconselhando-se que seja proibido;

b) responsabilizar-se por danos eventuais, diretos e indiretos, provocados por eles.

- Janelas e vitrôs como "varais"

Ainda que potencialmente menos perigosa, a prática de enxugar roupas em partes, visíveis do exterior, não destinadas a isso denota desleixo, causa má impressão dos moradores, desvaloriza e deprecia o conjunto em face da comunidade, do público e das autoridades.

- Odores

Cheiros intensos (tais como produtos químicos, fumaça, cozinha, entre outros) e cheiros penetrantes, sejam de que naturezas forem, podem prejudicar o vizinho.

- Sons e ruídos

As unidades são autônomas e de uso exclusivo, mas em muitos aspectos interdependem. Na maioria das edificações falta o isolamento acústico. Sendo o piso de uma unidade o teto da inferior, nesta repercutem os ruídos provocados naquela (arrastar de móveis, queda de objetos, pisar mais forte).

As paredes divisórias são outro problema, pois é por onde passam os ruídos, inclusive música, canto e conversas altas. Onde existe um número maior de jovens e adolescentes o problema aumenta.

De acordo com MACHADO e ARAÚJO(2004) ninguém é obrigado a tolerar abusos como festas ruidosas, gritaria, com ênfase depois das vinte e duas horas.

Os prejudicados têm à mão instrumentos capacitados a acionar, em seu favor, as ferramentas destinadas a protegê-los dos abusos, principalmente as chamadas ações de preceito cominatório - com a cominação até de multas ao infrator recalcitrante - de que podem valer-se individualmente ou em grupo (CPC, arts. 287 644 e 645). O código civil de 2002, neste aspecto, acrescentou o artigo 1.337, que trata do condômino com "comportamento anti-social", diz o artigo:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

3.2 Da responsabilidade civil

A responsabilidade civil em geral é um tema polêmico, pois envolve uma série de fatores e circunstâncias a serem analisados, para estabelecer, na realidade, do ponto de vista jurídico, a quem cabe o direito de pedir e a quem se devem pagar a correspondente indenização.

A legislação brasileira vem demonstrando, com o evoluir dos tempos, que na área de responsabilidade civil, dentro dos condomínios, valem não só a lei, mas também as normas ditadas dentro do condomínio, através de suas normas e regulamentos. Vale ressaltar que toda responsabilidade civil advém de um ato ilícito de pessoa certa ou não que cause ao patrimônio de terceiro prejuízos de ordem material ou moral, se atingir a sua índole, seu caráter, sua imagem ou similar.

Observe-se que a legislação civil que trata especificamente da matéria, quando analisa os atos ilícitos, em seu artigo 186 do código civil de 2002, nos diz:

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.

Ora, analisando o texto em suas partes, extraiu-se a definição de que qualquer pessoa que causar prejuízo a outra, ainda que exclusivamente moral, ou não respeitar direito seu, por

ação ou omissão culposa, deverá reparar tal prejuízo.

Observa-se alguns elementos a fim de ser caracterizado o dano e se indicar a possibilidade da responsabilidade civil, são eles:

- a) o dano deve ser atual e não remoto;
- b) certo - definido, determinado;
- c) pessoal - na pessoa do lesado, mas familiares poderão ser ressarcidos;
- d) direto - resultante da ação violadora.

3.2.1 Responsabilidade do síndico

Dentro do condomínio, caberá aos seus administradores, em observância ao disposto no artigo do código civil, proceder a sua administração de forma a observar mais as circunstâncias internas do mesmo, a fim de se precaverem em caso de ocorrência dos referidos sinistros.

Apenas para elucidar o que os dispositivos legais preceituam, transcrevem-se os artigos 942, 932, incisos I e III, 1.525, 1.528, 1.529, todos do código civil, aplicáveis à realidade do condomínio:

Artigo 942 - 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 responderão solidariamente pela reparação.

Artigo 932 - São também responsáveis pela reparação civil:

I - os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade companhia;

II - *omissis*;

III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele.

Artigo 935 - A responsabilidade civil é independente da criminal, não se podendo questionar mais sobre a existência do fato, ou sobre quem seja o seu autor, quando estas questões se acharem decididas no juízo criminal.

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

Artigo 938 - Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

A reparação dos danos deverá ser *completa* (inteira). Isso certamente abrangerá:

I - prejuízos materiais típicos apenas (substituição ou reparos de objetos, como *veículos*);

II - danos físicos e suas conseqüências, incluindo desde os casos mais leves aos mais graves, com emergência ou não de seqüelas, como a redução ou perda de membro ou função, a invalidez parcial ou total e até a morte.

Em qualquer hipótese, estarão envolvidos assistência médico-hospitalar, remédios e

atendimento.

MACHADO e ARAÚJO(2004) argumentam que incide ainda o pagamento de dias parados, lucros cessantes e, ainda, no caso de invalidez, ou perda de função, membro ou órgão, incide indenização a ser apurada em juízo; no caso de morte, incide pensão em favor dos herdeiros, arbitrada judicialmente, com base no rendimento do prejudicado, pensão que durará entre a data do evento até o dia em que a vítima completaria 70 anos (média atual da vida do brasileiro), se continuasse viva.

Entretanto, tudo isso se sujeita a prova; mas feita esta, quanto à existência de dolo ou culpa, as conseqüências são realmente sérias.

Quanto à atribuição da culpa ou dolo, a responsabilidade pode ser do condomínio ou dos moradores, condôminos ou não.

3.2.2 Responsabilidade do condomínio

Este responderá diretamente ou solidariamente pelos danos causados, dentro dos seus limites, a qualquer pessoa (condômino ou terceiros) por seus administradores e prepostos, atuando nessa qualidade, por ação ou omissão dolosa ou culposa.

Dentro desse princípio, podem-se destacar os seguintes incidentes:

- Danos e furtos de veículos

Adentrando especificamente o campo civil, temos dentro do condomínio, as ocorrências de danos, furtos e roubos em veículos. Observamos primeiramente que, para ocorrer à indenização no caso danos em veículos, caberá ao condômino demonstrar que o sinistro ocorreu dentro das dependências do condomínio, da mesma forma os furtos e roubos.

Ocorre que, como se trata de um caso específico, valem também as normas do condomínio. Se elas contiverem uma cláusula de exclusão de responsabilidade do condomínio, ou se tiver havido uma assembléia que tenha deliberado sobre tal assunto e os condôminos tenham deliberado que nesse caso e nos futuros não haveria qualquer tipo de indenização, certamente não será o condomínio compelido a efetuar a indenização.

Apenas um lembrete aos síndicos que se utilizam do porteiro, como também do vigia noturno, com determinações de que esses venham a circular nas áreas comuns para verificar se não há nada de irregular: tal providência indica que a guarda dos veículos está sendo feita pelo condomínio, responsabilizando-se ele pelo estado dos veículos e demais objetos

deixados na área de abrangência da ronda noturna.

Assim, para que haja a obrigação de reparar, deve coexistir, com o dano, como causa e efeito, a ação ou omissão do condomínio e de seus prepostos, quando e se obrigados pela vigilância ou guarda, mediante contraprestação estipulada e recebida pelo condomínio.

Cumpra, pois, considerar os vários tipos de estacionamento e a participação remunerada do condomínio, em qualquer das suas fases, e examinar:

- 1) se o veículo estaciona em vaga ou garagem privativa do dono da unidade, que nela ingressa ou sai sem interferência de ninguém;
- 2) se o estacionamento é em comum, sem vaga designada, de livre ingresso e retirada do morador;
- 3) se num e noutro caso é obrigatória ou necessária a intervenção de manobrista, sendo este empregado do condomínio;
- 4) se há guarda-veículos, também a serviço do condomínio.

No primeiro caso, a garagem faz parte da unidade de uso exclusivo e o condomínio não pode intervir no seu uso. No segundo, ele não assumiu a responsabilidade pela segurança dos veículos, disponibilizando, apenas, os espaços necessários ao uso livre e direto dos proprietários.

Na terceira e quarta hipóteses, mesmo com a intervenção de servidor do condomínio, exime-se este da responsabilidade, se nada cobra dos usuários pelo trabalho, prestado apenas a título de bem servir ou de facilitar.

Havendo, porém, a contraprestação do usuário pelo serviço prestado de vigia ou manobra, sem dúvida estará o condomínio co-obrigado pelo dano causado, desde que provado que o empregado contribuiu, direta ou indiretamente, para o evento danoso.

Havendo o prejudicado contribuído, em qualquer grau para o fato, a obrigação estará elidida.

Em qualquer caso em que o condomínio for chamado a reparar, cabe-lhe, com certeza, o direito de regresso contra o culpado, se houver.

Quanto a outros tipos de danos, só serão reparáveis se provada explicitamente nele a contribuição dos empregados, quando no exercício das suas funções e em atos relativos a elas.

O empregado que, em sua hora de folga, presta serviço pessoal a condômino, não

incluído na sua obrigação normal, na unidade privativa ou em áreas comuns, como vigiar o veículo, por exemplo, faz isso em caráter particular, não envolvendo o condomínio.

- Furtos e roubos em unidades

Há também os casos de furtos e roubos em unidades. Nesse caso, vários fatores devem ser observados: se houve facilitação por parte de pessoas da unidade, se o sinistro teve ocorrência sem o concurso de meios impossíveis de serem detectados pelos funcionários do condomínio. Nesse caso, o inquérito policial é recomendado.

- Discriminação

Este é um tipo especial de ato reparável, por não versar sobre dano material nem físico, mas moral, e por ferir a auto-estima do ofendido.

É evidente que a boa administração do condomínio, a conservação, a limpeza e boa aparência, tendo em vista não só seus moradores, mas também a frequência de visitantes impõem a fixação de normas de estética e de conduta condizentes.

Tudo deve ser em função de parâmetros estabelecidos pela Administração (escorada na convenção), considerados vários aspectos e fatores, como sofisticação do conjunto, classe socioeconômica dos condôminos e outros.

Entre tais regras incluem-se a separação entre elevador social e de serviço, reservando-se apenas a este o transporte de compras mais volumosas, o trânsito de servidores durante o trabalho e de condôminos em trajés mais informais ou descontraídos entre outros detalhes.

Contudo, é importante ter o maior cuidado para tais práticas não resvalarem para a mera discriminação, em seus vários aspectos de apresentação, notadamente quanto à raça, cor e credo. Os dois primeiros, principalmente, são assuntos complexos e de grave repercussão.

3.2.3 Responsabilidade dos moradores, condôminos ou não

- Queda de objetos, acidental ou provocada

Em se tratando de objetos lançados do condomínio que venham a atingir terceiros, observa-se dois casos. No primeiro, se o objeto advier da própria edificação, tais como blocos, tijolos, elevadores, reboco e outros da mesma espécie são diretamente responsáveis o condomínio, pois caberá à sua administração a manutenção e conservação da edificação. Já no segundo caso, se os objetos são lançados das unidades e se for possível identificar a unidade, caberá a essa, única e exclusivamente, suportar o ônus da indenização. Não sendo

possível identificar a unidade, o ônus caberá a toda a edificação.

A excludente de responsabilidade constante em convenção, ou mesmo em ata de assembléia, não atinge a terceiros.

A par das outras normas aplicáveis, cumpre atentar para o conteúdo do código civil, arts. 1277 e 938, relativos ao assunto:

Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

- Coisas pelo chão

Brinquedos, miniveículos, instrumentos e quaisquer objetos (inclusive papéis escorregadios, como de balas e bombons) soltos pelo chão das áreas comuns podem provocar acidentes, às vezes sérios, principalmente a crianças e idosos, tais como fraturas, de difícil recuperação em face da idade. Portanto cabe chamar a responsabilidade o causador do dano.

- Animais (cães, felinos, aves e outros)

A responsabilidade recairá sobre o condômino dono do animal, pois por mais dócil que sejam em casa, qualquer animal representa perigo em áreas comuns, além da sujeira que frequentemente produzem.

- Motoristas inabilitados

Acontece, por vezes, que garotos, inabilitados técnica e legalmente, dirigem veículos (motos, automóveis) dos pais ou amigos, dentro e fora do conjunto, com ou sem seu consentimento. Trata-se de situação potencialmente perigosa e de resultados imprevisíveis.

Ninguém ignora a vasta gama de danos físicos e materiais possíveis de surgir em um acidente de trânsito.

Em qualquer das situações acima, havendo dano, podem resultar conseqüências sérias, de custo imprevisível. Entre elas:

- 1) reparação civil, dependente da natureza e gravidade da lesão
- 2) processo criminal, apurada culpa ou dolo.

Deve-se chamar a atenção dos pais, responsáveis e empregadores de tais agentes, em

relação aos descuidados, atiradores de coisas, gênios precoces do volante e equivalente, sobre o que diz o código civil, no art. 932, ao tratar do ato ilícito.

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 corrente quantia;

3.2.4 Da Responsabilidade criminal

A presente responsabilidade advém inicialmente de dispositivo do código civil no artigo 935, que disciplina o seguinte:

Art. 935. A responsabilidade civil é independente da criminal, não se podendo questionar mais sobre a existência do fato, ou sobre quem seja o seu autor, quando estas questões se acharem decididas no juízo criminal.

MACHADO e ARAÚJO(2004) citam exemplos de crimes que comumente ocorrem em condomínios, são eles:

- lesão corporal simples;
- difamação;
- injúria;
- constrangimento ilegal;
- ameaça;
- violação de domicílio;
- violação de correspondência;
- dano;
- perturbação do trabalho ou do sossego alheio;
- perturbação da tranquilidade;
- exercício arbitrário das próprias razões.

Tais exemplos ilustram como no decorrer da administração do condomínio é comum deparar-se com tais casos, e em muitos deles observa-se que o síndico ou o administrador não sabem como solucionar ou mesmo que procedimento adotar.

3.3 Penalidades administrativas

O condomínio, desde sua regularização, deverá dar suporte ao administrador, fazendo constar na convenção e no regulamento interno, com clareza, o que se pode e não se pode bem como as penalidades administrativas aplicáveis a cada caso.

3.3.1 Dos delitos e das penas

Serão aplicadas, de acordo com MACHADO e ARAÚJO (2004), as seguintes penalidades em sede administrativa, a serem detalhadas no Regulamento Interno:

Multa e juros, para os casos de:

- atraso de pagamento de taxas e de outras obrigações financeiras;
- estacionamento em local a isso não destinado;
- desatendimento ou violação de normas do Regimento, cumuláveis com suspensão temporária ao direito de uso de equipamentos coletivos (piscinas, churrasqueiras, lavanderia, praça de esportes);
- suspensão ou proibição do ingresso de visitantes inconvenientes;
- violação de outras normas da convenção

3.4 Jurisprudência aplicável

As condutas abusivas nos condomínios edilícios geram uma infinidade de casos judiciais, porém neste trabalho procuramos levantar os casos mais comuns, ocorridos com maior frequência nesse tipo de condomínio. A seguir serão expostas diversas decisões judiciais, separadas por grupos, de forma que possamos perceber, de acordo com cada fato gerador do conflito, a devida ação tomada pela justiça, mostrado assim, quem é o responsável pela reparação do dano causado, e quem deve pagar pela conduta abusiva.

3.4.1. Jurisprudências

- **Animais**

Condomínio - Presença de animais em unidade autônoma - Interpretação da norma condominial. À presença de animal de pequeno porte na unidade autônoma não caracteriza violação da lei interna, que há de ser interpretada em consonância com a regra do art. 524 do C.Civil. (TACiv-RJ, 2.º Gr. Câms. EI na Apel. 55.426/88.Voto unânime, Rel. Juiz Carlos Motta)

Condomínio - Permanência de cães em apartamento - Disposição proibitiva no regulamento - Violação inadmitida - Sentença confirmada. A permanência de cães em apartamento, ainda que de pequeno porte, importa em violação do preceito regimental do edifício, que deve ser observado, porquanto o veto objetiva o sossego, a salubridade e a higiene no condomínio, que se presume, no caso, posto em risco. (TJ-GO, 3ª. Câ. Cív. Apel. 30.391-3/188 - Goiânia. ReI. Des. Jamil Pereira de Macedo. Ac. unânime. de 0 1.06.1993). Em Ementário RGJ-010/51.

Condomínio - assembléia geral - imposição de multa pela manutenção de animal em unidade autônoma - nulidade da deliberação - convenção e regimento interno - I. Ao condômino assiste legitimidade para postular em Juízo a nulidade de deliberação, tomada em assembléia geral, que contrarie a lei, a convenção ou o regimento interno do condomínio. II. A exegese conferida pelas instâncias ordinárias a referidas normas internas não se mostra passível de análise em sede de recurso especial (enunciado nº 5 da Súmula/STJ). III. Fixado, com base na interpretação levada a efeito, que somente animais que causem incômodo ou risco à segurança e saúde dos condôminos é que não podem ser mantidos nos apartamentos, descabe, na instância extraordinária, rever conclusão, lastreada no exame da prova, que concluiu pela permanência do pequeno cão. (STJ - REsp 10.250-0 - RS - 4ª T. - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo - DJU 26.04.93)

Condomínio - proibição da permanência de animais de médio porte na unidade autônoma - prejuízo inexistente - desrespeito à convenção condominial - inoportunidade - inadmissibilidade - inteligência dos artigos 10, III e 19 da lei nº 4.591/64. As regras estabelecidas pelos condôminos, nas propriedades horizontais, hão de ter por parâmetros os mandamentos contidos nos artigos 10, inciso III, e 19 da Lei de Condomínios e Incorporações, a fim de que não afrontem o justo exercício do direito de propriedade em condomínio e não se prestem a forma de ditadura da vontade das maiorias, em evidente abuso de direito. (IIº TAC/SP - Ap. s/ Rev. 518.347 - 1ª Câ. - Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES - J. 2.3.98)

- **Áreas comuns**

As áreas comuns são insuscetíveis de uso exclusivo por qualquer condômino em edifício de apartamentos, sendo-lhe defeso, também, alterar a forma externa da fachada, sobretudo com o comprometimento do projeto arquitetônico, a não ser com a anuência unânime dos demais condôminos, não se satisfazendo a lei com a concordância da maioria. Apelos conhecidos e desprovidos. (TJ-GO, 2: Câ. Cív. Apel. 30.326-31188 - Goiânia. ReI. Des. Jalles Ferreira da Costa. Ac. unânime. de 04.05.93). Em Ementário DGJ-09/62.

Obra em área comum - Demolição. O fato de área comum ser serventia de um dos co-proprietários não autoriza a realização de obra capaz de prejudicar a boa utilização do imóvel pelo condomínio. (TA-MG, 3ª Câ. Cív. Apel. 38.148-Juiz de Fora. ReI. juiz Cantídio Alvim. Ac. unânime, publ. DJ de 28.12.89. Flávio Antônio Lima Vianna e s/m vs. Cond. Ed. Elaine Maragon).

Condomínio. Área comum. Prescrição. Boa-fé. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o statu quo. Aplicação do princípio da boa-fé (suppressio). Recurso conhecido e provido. RESP 214680/SP, DJ 16/11/1999, Relator(a) Min. Ruy Rosado de Aguiar, STJ T4 - Quarta Turma

- **Coisa comum**

Condomínio. O condômino que usar com exclusividade a coisa comum deve pagar ao outro ou aos outros, na proporção dos respectivos quinhões, o preço desse uso. (TJ-RJ, 1ª Câm. Cív. Apel. 33.272/88. Rel. Des. Renato Mareschi. Ac. unân.).

Condomínio - alteração de área de uso comum dos condôminos - gradeamento do local onde são guardadas as bicicletas - Não se insere entre os atos de mera administração ordinária do síndico a modificação de área de uso comum do edifício, suscetível, além do mais, de causar embaraços à regular utilização do local por outros condôminos. (STJ - REsp 33.853-4 - SP - 4ª T. - Rel. Min. Barros Monteiro - DJU 05.09.94)

- **Convenção - regulamento interno**

Ação cominatória - Assembléia Geral ordinária do condomínio - Grade na sacada do edifício. Uma vez provado inexistir proibição específica legal na Convenção do condomínio de que as grades não sejam colocadas nas sacadas dos apartamentos do edifício, assim como não existe específica proibição convencional, já que não ocorreu dois terços do comparecimento dos condôminos e a manifestação destes, é de se dar pela improcedência da ação. Recurso conhecido e provido, em parte, para fixar os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, mantendo quanto ao mais a sentença recorrida. (TJ-GO, 2ª. Cârn. Cív. Apel. 29.040-Goiânia. Rel. Des. Jairo Ramos Jubé. Ac. unânime., de 03.12.92). Em Ementário DGJ-05/57.

Condomínio - Letreiro comercial - Afixação proibida em Convenção - Efeitos. Nos termos do § 2.º do art. 9.º da Lei 4.591/64, a Convenção de condomínio obriga até mesmo qualquer ocupante do imóvel. Portanto, se há proibição da afixação de letreiro comercial na fachada do prédio, alcança ela os locatários. (TJ-RJ - Ac. unân. da 1ª Câm. Cív, reg. em 18.02.91 – Apel. 3.608/90. Rel. Des. Renato Maneschy. Condomínio do Edifício Comercial Líder vs. N. G. Imobiliária Ltda.). Em Adcoas, BEJ, ementa 137079.

Condomínio - Convenção. Finalidade de reger o comportamento dos condôminos e visitantes do edifício. Oponibilidade *erga omnes*. (TJ-SP, 1ª Cârn. Cív. Apel. 234.582-/4-Capitai. Rel. Des. Pinheiro Franco. Ac. de [1/agosto1994). Em BDI Boletim do Direito Imobiliário-25/95, p. 22.

- **Elevadores**

Ação indenizatória - Danos patrimonial e estético advindo de sinistro ocorrido dentro de elevador defeituoso - Relações de causalidade - Existente entre a ofensa experimentada pela vítima e a conduta negligente do condomínio, sobejamente evidenciada pelos elementos dos autos constantes - Procedência dos pedidos Ressarcitórios. Em matéria de responsabilidade civil, a causalidade reside na determinação elementos objetivos externos consistentes na atitude ou na inatividade do agente, atentatórios ao direito alheio. É em última análise uma *questiufacti*. Constando dos autos elementos que demonstram que a causa do lamentável evento danoso foi a negligência da parte, requerida, consubstanciada em manter em uso um elevador sem as devidas, regulares e seguras condições de funcionamento, escoreita é a sentença que condenou o condomínio a ressarcir os danos experimentados pela vítima, *ex-vi* do preceituado pelo art. 159 do código civil pátrio. Recurso conhecido e improvido. (TJ-GO, L Cârn, Cív. Apel. 35.255-8/188. Rel. Des. José Soares de Castro. Ac. unânime de 14.03.95).

- **Esubulho**

Condomínio - Partes comuns de uso de todos - Esubulho. Pratica esbulho o condômino que ocupa com exclusividade área correspondente a parte comum da edificação destinada ao uso de todos, ainda que autorizado por decisão de

Assembléia Geral em que não se verificou a unanimidade nem a matéria constava entre as que se submetiriam à deliberação da mesma. Ineficácia e inoponibilidade de tal deliberação do condomínio, cujas partes comuns de uso de lodos não podem ser objeto de utilização exclusiva por parte de qualquer condômino, senão mediante alteração da sua destinação originalmente prevista, o que exige aprovação de todos. (TACiv-RJ, 7ª Câmara. Apel. 6.603/93. Rel. juiz Nascimento Póvoas. Ac. unânime. reg. em 29.09.93).

- **Garagem**

Condomínio - Exploração de garagem por terceiro - Danos em veículo Responsabilidade. O condomínio não é responsável por danos causados a veículos em garagem explorada por terceiro em virtude de contrato de locação do espaço. (TJRJ - Ac. unânime. da 4ª Câm. Cív. reg. em 10.07.92 - Apel. 963-Capital - Rel. Des. Marden Gomes) .

Condomínio - Vaga de garagem - Limitação de uso - Inadmissibilidade. Tratando-se de condomínio, é inadmissível disposição convencional limitando o seu uso a quem reside no prédio, vedando sua utilização pelo *dominus* não morador, por ofender os arts. 524 e 623, I, do Cód. Civil e 19 da Lei 4.591/64 (TACiv-RJ - Ac. do 2ª, Gr. de Câms. Cívs. reg. em 07.05.92 - Embs. 493/91 na Ap. 5.714/91 - Rel. Juiz Luiz Carlos Guimarães) .

Condomínio edifício - vaga de garagem - Não pode o condômino, sem direito algum sobre vaga demarcada, usurpar o direito de outro que tem permissão de uso, por si e seus antecessores, desde 1956. Caso em que não houve ofensa ao art. 267-VI do Cód. de Pr. Civil. (STJ - REsp 56.944-0 - RJ - 3ª T. - Rel. Min. Nilson Naves - DJU 19.08.96)

- **Obra nova**

Ação de nunciação de obra nova - Placa de Propaganda - Condomínio Área de uso comum - Alteração de fachada. A locação de placa de propaganda que altere a fachada de prédio se insere no conceito de obra nova, para efeitos da ação prevista no caput do art. 934 do CPC, visto que na expressão deve ser compreendida em seu significado mais amplo. A nunciação de obra nova é o remédio processual adequado para fazer cessar obra que, alterando a parte comum do edifício, não foi devidamente autorizada pelos demais condôminos. (TA-MG, 5ª Câm. Cív. Apel. 164.037-3. Rel. Juiz Aloysio Nogueira. Ac. unânime. publ. em 06.09.94. Antônio Geraldo Anselmo vs. Ader Neves Souza).

Condomínio - Obras irregulares - Legitimidade ativa - Obras em parte comum - Limitação dos poderes inerentes ao pleno exercício da propriedade - Desfazimento de obra ilegal - Necessidade. Apelação cível. Ação proposta por condômino, no procedimento ordinário, objetivando desfazer as obras realizadas irregularmente no prédio, sob pena de multa, além de perdas e danos em benefício do condomínio. Denúnciação à lide. Improcedência do 1º pedido e extinção do 2º. Sem exame do mérito, diante de ilegitimidade ativa e também em relação à denúnciação. Inconformismo dos primeiros apelantes, com a sentença em seu todo e dos demais com a verba honorária. Desistência do recurso interposto pela denunciada, em sua relação com a denunciante devidamente homologada. Na omissão do síndico, o coproprietário tem legitimidade para propor a ação contra quaisquer pessoas que façam mau uso das coisas comuns ou que descumpram a convenção condominial ou que delas pretendem fazer uso exclusivo. Interpretação do art. 3, em sua parte final, da Lei 4.591/64. Necessidade de concordância depressa e sem divergência dos condôminos para o fechamento do corredor, objetivando a reunião das salas. Regra imposta no interesse do bom convívio social. Embaraço ao uso da coisa comum. Demolição que se impõe. Inexistência de prejuízos. Perdas e danos não caracterizados. Pretensos dos últimos apelantes, quanto à elevação da verba honorária, porque vencidos na causa. Inversão da sucubência. Provimento parcial

do 1º e desprovimento do 2º e 3º recursos. Decisões unânimes. (Apelação cível 1999.001.15544 - 15ª Câmara Cível - Des. José Mota Filho - Julg em 15/12/1999).

- **Partes comuns**

Partes comuns - Construção de garagem - Obrigação de desfazer. Construção de garagem em área comum. Violação da legislação específica e da própria Convenção de condomínio (cf. Lei 4.591/64, arts. 2.º e 8.º). Precedência de pedido formulado em ação de nunciação de obra nova cumulada com demolitória, para o fim de compelir o réu a desfazer a construção às suas custas sob pena de multa diária.(TJ-PR, 2ª Cârn. Cív. Apel. 22.694-6. Rel. Des. Sydney Zappa. Ac. unânime. de 11.08.93).

- **Porta do apartamento**

Ordinária - Condomínio - Instalação de porta de aparência adversa das demais existentes. Não pode o condomínio substituir uma porta que dê para um corredor comum por outra de padrão diferente, a ponto de ferir a harmonia que instruiu a construção do edifício. Sentença mantida, (TJ-RJ, 7ª Cârn. Cív. Apel. 1.752/91.Rel. Des. Perlingeiro Lovisi. Ac. unânime, de 06.08.9 I).

- **Veículos**

Condomínio de apartamentos - Danos sofridos por veículos - Responsabilidade - Convenção. Prevendo a Convenção que o condomínio não é responsável pelos danos sofridos por veículos estacionados na garagem do prédio, não é admissível em caso de furto, pleitear-se indenização, porque lícita a cláusula de não indenizar. Precedentes da 3ª Turma do STJ: REsps 10285 13027. Súmulas 83 e 7/STJ. Recurso Especial não conhecido. (STJ, 3ª Turma. Resp-45565-0-SP (Reg. 94.0007721-1). Rel. Min. Nilson Naves. Ac. de 24.05.94.

- **Fachada do prédio**

Condomínio – Ar-condicionado em fachada de prédio. Sendo parede ornamentada, não pode o condomínio quebrá-la para colocar aparelho de ar-condicionado. Há de instalá-lo como os outros condomínios, no peitoril da janela. A instalação, como feita, viola a convenção e art. 10 da Lei 4.591/64. (TJ-RJ Acusação unânime da 1ª Câmara Cível Reg. Em 17/04/90 – Apelação 2.139/89 – Relator Des. Martinho Campos).

- **Direito de vizinhança - infiltração**

Ação de condenação de condomínio de edifícios de apartamentos a realizar as obras necessárias à cessação das infiltrações e a pagar as perdas e danos resultantes da ruína da propriedade do outro condômino. Demonstrado, através de prova pericial confiável e por meio de outros elementos de convicção, que as infiltrações são provenientes do apartamento do réu, merece confirmação a sentença que julgou o pedido do autor. A circunstância de resultarem de vício de construção as falhas causadoras das infiltrações e, pois, dos danos, dá ao proprietário o direito de opor o fato ao construtor, para dele pleitear o que entender, a bem dos seus direitos, mas não lhe autoriza invocá-lo como escudo, para livrar-se da obrigação que lhe corre, de fazer cessar as infiltrações provenientes do seu apartamento e de indenizar os donos dela resultantes (Apelação Cível nº 80.833/89 - 8ª Câmara - Unânime - Rel. Juiz Wilson Marques - Julg. Em 22-02-89).

- **Barulho**

Direito de vizinhança. Condomínio. Barulho com música e falatório. Perturbação do sossego. Farta prova documental e claros depoimentos testemunhais. Conduta antissocial daquele que, reiteradamente, promove reuniões estrepitosas. Violações às normas do código civil: artigos 1.277 e 1.336, IV. Dano moral indenizado com

cinco mil reais. Astreinte progressiva a partir de 500 reais, aumentando com a reiteração. Dano material não demonstrado. Apelação provida em parte. (2005.001.51237 – Apelação Cível Des. Bernardo Moreira Garcez Neto – Julgamento: 8/8/2006 – Décima Câmara Cível).

Ação indenizatória. Condomínio residencial. Festa de aniversário. Vizinho que invade a festa aos gritos, às 23h30, e desliga o equipamento de som, exigindo o fim da festa e criando constrangimento para os presentes. Alegação do réu de que o som estava elevado para o horário. Declaração do condomínio de inexistência de reclamações de outros vizinhos. Convenção que permite festas com som, aos sábados, até as duas horas da madrugada. Dano moral. Não-configuração de que o som estivesse elevado, o que de todo modo não ilidiria a responsabilidade do réu, pois ainda que tivesse razão em exigir a diminuição do volume, não poderia ter agido da forma como fez. Caracterização do abuso e do exercício irregular do direito. Constrangimento não só à aniversariante, para quem foi elaborado o festejo, mas também ao condômino que organizou a festa. Provimento parcial do recurso principal para estender a condenação por dano moral ao primeiro autor. Desprovimento do adesivo. (2006.001.57740 - Apelação Cível Des. Marcos Alcino A. Torres. Julgamento: 31/1/2007. Décima Sétima Câmara Cível).

- **Objetos na janela**

Condomínio de edifício. Vaso de planta. Danos causados a transeunte. Culpa aquiliana. Dano moral. Apelação Cível. Responsabilidade civil aquiliana. Queda de vaso de planta de condomínio edilício. Impossibilidade de se precisar o apartamento pelo qual o vaso foi lançado. Responsabilidade subsidiária do condomínio. Art. 938 do CC. Legitimidade passiva ad causam. Encargos acessórios. Juros moratórios. Termo inicial. Data do fato. Súmula 54 do STJ. Recurso autoral. Exasperação da verba indenizatória. Interesse em recorrer. Constatação. Mérito. Improficuidade. Montante arbitrado em consonância às determinantes educativas e compensatórias. Recursos conhecidos e desprovidos. (2005.001.16539 - Apelação Cível Des. Mário Guimarães Neto, Julgamento: 29/11/2005. Primeira Câmara Cível.

Mostraremos a seguir um quadro comparativo, cujo objetivo é facilitar o entendimento, bem como tentar responder a pergunta que nos propomos no início deste trabalho, exibindo de forma sucinta condutas abusivas, mais frequentes em condomínio, as respectivas decisões judiciais e quem foi responsabilizado pela conduta, ou seja, quem arcou com o dano.

3.5 Quadro comparativo: Conduta x Responsabilidade

Classificação	Conduta Abusiva	Quem paga a Conta?
Animais	Presença de animais em unidade autônoma- Com previsão Regimento Interno	O condomínio - Este deverá permitir a circulação do animal nas áreas comuns com o respectivo dono
	Presença de animais em unidade autônoma- Sem previsão Regimento Interno	O condômino - Ele não poderá transitar com o animal nas áreas comuns
Áreas comuns	As áreas comuns são insuscetíveis de uso exclusivo por qualquer condômino em edifício de apartamentos	O condômino - Este não poderá utiliza-se das áreas comuns para seu uso exclusivo
	Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos	O condomínio - Este não poderá proibir o condômino de utilizar a área em questão com exclusividade
Regimento interno	Grade na sacada do edifício. Uma vez provado inexistir proibição específica legal na convenção do condomínio de que as grades não sejam colocadas nas sacadas dos apartamentos do edifício, assim como não existe específica proibição convencional	O condomínio - Este não poderá proibir o condômino de utilizar grades na sacada do edifício.
	Letreiro comercial - Afixação proibida em convenção. A convenção de condomínio obriga até mesmo qualquer ocupante do imóvel. Portanto, se há proibição da afixação de letreiro comercial na fachada do prédio, alcança ela os locatários	O condômino - Este não poderá fixar letreiro comercial na fachada do prédio
Garagem	Exploração de garagem por terceiro - Danos em veículo Responsabilidade. O condomínio não é responsável por danos causados a veículos em garagem explorada por terceiro em virtude de contrato de locação do espaço	O condômino - Este deverá responsabilizar-se pelo dano no veículo
	Vaga de garagem - Limitação de uso - Inadmissibilidade. Tratando-se de condomínio, é inadmissível disposição convencional limitando o seu uso a quem resida no prédio.	O condomínio - Este não poderá proibir a utilização da garagem de unidade autônoma por terceiro não morador autorizado pelo morador.
Barulho	Direito de vizinhança. Condomínio. Barulho com música e falatório. Perturbação do sossego. Conduta anti-social.	O condômino - Este deverá responsabilizar-se pelos danos morais
	Condomínio residencial. Festa de aniversário. Vizinho que invade a festa aos gritos, às 23h30, exigindo o fim da festa e criando constrangimento para os presentes. Alegação do réu de que o som estava elevado para o horário. Convenção que permite festas com som, aos sábados, até as duas horas da madrugada.	O condômino - Este deverá responsabilizar-se pelos danos morais

Tabela elaborada por: Silvania M^a da Silva, Fonte: Jurisprudências levantadas no item 3.4.1 desta monografia.

Portanto observou-se com este quadro comparativo os problemas mais frequentes que ocorrem nos condomínios edilícios e como tem se direcionado a posição da justiça na resolução desses conflitos.

Analisando alguns dos casos do quadro acima tem-se, por exemplo, que nos casos de problemas com animais de estimação é o regimento interno quem irá dizer se esta conduta é permitida ou não e se o condômino será responsabilizado ou não, porém nos casos de uso de áreas comuns tem-se a proibição da exclusividade do uso da mesma por apenas um dos condôminos, entretanto existe exceção para o condômino que já utiliza a mesma por muito tempo, sem a proibição do condomínio. Existe ainda o problema de utilização da garagem, onde se verifica a inadmissibilidade da disposição do condomínio em limitar o uso a quem reside no prédio, podendo o condomínio ser responsabilizado em caso de proibição do uso da mesma e, temos ainda o problema do barulho, cuja posição dos tribunais tem sido pela responsabilização do condômino anti-social.

Portanto há, muitas vezes, o incômodo de se viver em um ambiente onde não se sabe ao certo, o que se pode e o que não se pode fazer. E isso ocorre na maioria dos condomínios desse nosso país.

Então fazendo uma análise do que se pode ou não fazer em condomínios, temos as seguintes observações a fazer:

As garagens devem ser utilizadas de acordo com suas dimensões e nela estacionar seu veículo ou de um visitante, desde que caiba. É a convenção de cada condomínio quem determina a quantidade de vagas pelo qual cada condômino tem o direito de gozar. As demarcações existem para que sejam impostos os limites de uso de cada um. Não se pode também alugar, ceder ou vendê-la a estranhos ao condomínio (salvo disposição em contrário na convenção). As convenções devem disciplinar este item. Ainda em garagens não se pode utilizar a vaga de veículos para a guarda de objetos, móveis, utensílios, etc., mesmo que em seu espaço privativo. Nela se permite unicamente a guarda de veículos.

Quanto a animais não existe qualquer lei específica que proíba ou muito menos que permita ou libere a presença de animais domésticos nos apartamentos. O nosso código civil disciplina que:

Art. 1.336. São deveres do condômino:
IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Portanto o que se pode é manter nas unidades autônomas, animais de pequeno porte, desde que não prejudiquem o sossego dos demais moradores, não ameace a salubridade do condomínio e nem ofereça perigo aos que ali circulam, porém pode-se proibir que estes animais, mesmo que domésticos, e que não ameaçam a segurança, a tranquilidade e a salubridade, circulem livremente pelas áreas comuns. A convenção e o regimento interno, têm legitimidade de disciplinar as regras de uso das áreas comuns, e a proibição de animais por essas áreas, desde que expressamente previstos. Porém a convenção do condomínio não pode proibir, simplesmente por proibir, que na unidade seja mantido algum tipo de animal doméstico, se os mesmos não estão ferindo o art.1336 do código civil. Pode-se ainda exigir cadernetas de vacinação destes animais, bem como que eles não circulem pelos elevadores. Tudo vai depender do que estiver previsto na convenção e no Regimento interno.

Quanto ao problema do barulho temos que no caso de reforma em unidades autônomas, desde que feito dentro do horário estabelecido pelo regulamento interno, deve ser tolerado, porém desde de que não se estenda por muito tempo. No caso de obras, o horário padrão, em geral, é das 8h às 17h, mas isso varia de acordo com o regulamento interno de cada condomínio.

Esse quadro teve por objetivo, além de responder a pergunta que foi proposta no início deste trabalho, nortear os condôminos sobre condutas que devem ser evitadas nas relações de vizinhança, bem como procura deixar uma reflexão sobre como proceder diante de conflitos nos ambiente de moradia coletiva.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia teve por objetivo, destacar alguns aspectos da responsabilidade civil frente às condutas abusivas na convivência em condomínios edilícios. Chegamos a algumas considerações acerca do tema proposto após a realização desta pesquisa, as quais serão expostas a seguir:

A natureza jurídica do condomínio edilício trata-se de uma comunidade de direitos reais. O proprietário, em sua unidade autônoma (apartamento, sala, etc.), possui os mesmos direitos da propriedade geral, contudo, nas áreas de uso comum, seus direitos são limitados pelas regras da convenção do condomínio e do regimento interno.

Muito embora a lei defina alguns dos direitos e deveres dos condôminos, cabe a convenção e ao regimento, de modo particular, complementar aquelas situações a que a lei não pode prever desde que não entre em contradição com o ordenamento jurídico.

Isso ocorre pelo fato de que as normas da convenção condominial atingem, fortuitamente, todos aqueles que adentrarem ao condomínio edilício, e não apenas aos condôminos que elaboraram e assinaram a convenção de condomínio.

O condômino, proprietário de unidade habitacional em condomínio edilício, a princípio, tem as faculdades de usar, gozar e dispor de seu imóvel, ou seja, em regra, o Estado, nem ninguém, podem interferir em sua propriedade. Todavia, no exercício do direito de propriedade, o condômino deve ter em mente também o direito de vizinhança, destinando-se a evitar eventuais conflitos de interesse.

A proximidade, a convivência ou mesmo a circunstância de viverem em um mesmo prédio, sujeita todos à observância de regras de comportamento mais rígidas.

Evidentemente que, com a aglomeração de pessoas, nos condomínios edilícios surgiram inúmeros desafios para o grupo, pois o simples fato de um indivíduo integrar o universo condominial obriga-lhe a obedecer às regras impostas, sob pena de ter que arcar com as conseqüências advindas de sua atitude indevida.

Pode-se observar através de uma análise do quadro comparativo do item 3.5 desta monografia que quando se tratar de problemas com animais de estimação, é o regimento interno quem irá dizer se o condômino pode ou não transitar com o mesmo pelo condomínio; porém ao se tratar do uso das áreas comuns, temos que as mesmas são insuscetíveis de uso exclusivo por qualquer dos condôminos, entretanto existe exceção para o condômino que já utiliza a mesma por muito tempo, sem a proibição do condomínio. Em se tratando de

garagens, os tribunais têm decidido, nos casos de contrato de locação, que o condomínio não é responsável por danos causados a veículos em garagem explorada por terceiros, bem como que o condomínio não poderá proibir a utilização da garagem da unidade autônoma por terceiro não morador, quando autorizado pelo proprietário e, por fim, em relação aos casos de barulho no condomínio, vale o que diz a lei sobre o direito de vizinhança, cabendo ao condômino respeitar os limites estabelecidos no regimento interno.

Esta dificuldade de convivência em grupo comprova-se, tanto pelo fato da não observância de regras internas, quanto pelo excesso dessas regras, que muitas vezes extrapolam os limites das áreas comuns dos condomínios e invadem o ambiente das unidades autônomas.

Observa-se ainda que os conflitos de convivência, juntamente com a inadimplência (a qual não foi objeto deste estudo) são hoje os grandes vilões das relações de moradia, pois além de trazer significativos prejuízos nas relações pessoais, também ajudam a deteriorar gradativamente o patrimônio, prejudicando a todos os condôminos indistintamente.

Eis então uma árdua missão aos síndicos, administradores, advogados, zeladores e condôminos: decidir quando determinada conduta configura desrespeito ao direito alheio. Realmente a questão caminha sobre uma linha tênue que leva, muitas vezes, os casos concretos a delegacia ou ao fórum. Na grande maioria das situações, a letra fria da lei cede espaço às normas surgidas através do convívio social entre os vizinhos, de forma que cada comunidade acaba por definir seus próprios limites, levando em consideração a faixa etária dos moradores, os equipamentos, áreas de lazer, dentre outros aspectos. Contudo, ainda assim, necessita-se em muitos casos, de se apelar para o bom senso de cada morador.

Valer-se da máxima de que todos têm o direito de fazer, ou não fazer, em sua casa o que bem entender, desde que não cause nenhuma intranquilidade ou dano ao seu vizinho, além de apelar para o bom senso dos interessados são sempre os melhores caminhos a se trilhar para chegar-se a solução dos conflitos.

REFERÊNCIAS

- DIAS, José de Aguiar. **Da Responsabilidade Civil**. 11ed. Rio de Janeiro. Renovar, 2006, p.3-757.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil**. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 7, p.34.
- CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de Responsabilidade Civil**. 9 ed. São Paulo. Atlas, 2010, p.13-235.
- MACHADO, João Ferreira; ARAÚJO, Edson José de. **Como Administrar um condomínio**. Goiânia. AB, 2004.
- MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio e Incorporação No Registro De Imóveis**. Porto Alegre: Norton, 2002.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva 2002. P.213.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004
- SANTANA, Heron José. **Responsabilidade Civil por Dano Moral ao Consumidor**. Minas Gerais: Edições Ciência Jurídica, 1997, p. 4.
- SCHREIBER, Anderson. **Novos Paradigmas da Responsabilidade Civil – Da Erosão dos Filtos da Reparação à Diluição dos Danos**. São Paulo. Atlas, 2007.
- VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2002.
Revista Jus Navigandi - Doutrina e Peças Disponível em:<[HTTP:// www.alguns aspectos polêmicos da responsabilidade civil objetiva no novo código civil.com.br](http://www.algunsaspectospolêmicosdareponsabilidadecivilobjetiva.no.novo.código.civil.com.br)> Citado em 15.04.11, acesso em 10 maio 2011, 15:30:30.
- PEREIRA, Caio Mário. **Condomínio e incorporações**. . Rio de Janeiro. Forense, 2002.
- RAMOS, Daniela Paschoal. **Responsabilidade do Condomínio Frente à Inadimplência das Despesas Condominiais**. 2007.109f. Monografia (Graduação em Direito Privado), Universidade do Vale do Itajaí, SC, 2007.
- Responsabilidade Civil. Objetos Lançados Da Janela De Edifícios. A Reparação Dos Danos é Responsabilidade Do Condomínio**. STJ - 4ª T., REsp nº 64.682/RJ, Rel. Min. Bueno de Souza, DJ 29.03.1999, p. 180. Disponível em: <<http://ementario.blogspot.com/2007/07/responsabilidade-civil-dos-ondomnios.html>>. Acesso em 02 jun. 2011
- BRITO, Marcelo Silva. Alguns aspectos polêmicos da responsabilidade civil objetiva no novo código civil. **Revista Jus Navigandi**, Salvador, set.2003. Disponível em <[www.Alguns aspectos polêmicos da responsabilidade civil objetiva no novo código civil - Revista Jus Navigandi - Doutrina e Peças](http://www.algunsaspectospolêmicosdareponsabilidadecivilobjetiva.no.novo.código.civil)>. Acesso em 13 junho 2011.

MENDES, Walkiria. **O Direito de Superfície**. Disponível em <www.direito-imovel.com.br/artigo_03.htm> Última atualização em 31/01/2004. Acesso em 13-09-11