

A ATUAÇÃO DO SÍNDICO NA GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL: A CONFORMAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL FACE AO POSICIONAMENTO ATUAL DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA.

Magno Batista da Silva¹
Prof. ^a. Marília Sacramento²

RESUMO

O presente trabalho tem como escopo o estudo da responsabilidade civil do síndico na gestão e administração condominial, identificando as quais modalidades de reparação o mesmo se sujeita, além dos posicionamentos dos Tribunais de Justiça. O presente artigo ao abordar o referido tema traçará um paralelo entre norma, jurisprudência dos Tribunais de Justiça, princípios constitucionais e infraconstitucionais, e doutrina, principalmente após a Constituição de 1988 e Código Civil de 2002. A Responsabilidade Civil do síndico se apresenta como um dos marcos do Direito atual, moderno.

Palavras chaves: Responsabilidade Civil. Síndico. Tribunal de Justiça.

This present work is scoped the study of civil responsibility of the liquidator in the condominium's management and administration, identifying which methods of civil responsibility the same is subject and the positioning of the courts of Justice. This article to address this theme will plot a parallel between norma, jurisprudence of the courts of Justice, constitutional principles and infra-constitutional, and doctrine, especially after the 1988 Constitution and Civil Code of 2002 calendar. The Civil Responsibility of the liquidator is presented as one of the landmarks of the current Law.

Keywords: Civil Responsibility. Liquidator. Court of Justice.

SUMÁRIO: INTRODUÇÃO. 1 CONCEITO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. 2 TIPOS DE RESPONSABILIDADE. 3 ELEMENTOS DA RESPONSABILIDADE. 3.1. CONDOTA HUMANA. 3.2. NEXO CAUSAL. 3.3 DOLO E CULPA. 3.4 DANO. 4. RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO ENQUANTO ÓRGÃO MÁXIMO DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. 4.1 NOTAS INTRODUTÓRIAS. 4.2 SITUAÇÕES QUE ENSEJAM A RESPONSABILIDADE CIVIL E O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA. 4.2.1 AUSÊNCIA DE PRESTAÇÕES DE CONTAS. 4.2.2 INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E A AUSÊNCIA DE COBRANÇA.

¹Bacharelado em Direito pela Universidade Católica do Salvador.

² Bacharela em Direito (UCSAL), professora da Graduação em Direito (UCSAL), professora da Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direito e Processo do Trabalho (Faculdade Baiana de Direito).

4.2.3 INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E A FORMA VEXATÓRIA DE COBRANÇA. 4.2.4 REALIZAÇÃO DE OBRAS SEM AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA. 4.2.6 ABUSO DE DIREITO. 4.2.7 ROUBOS E FURTOS PRATICADOS POR TERCEIROS. **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.**

INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como tema a responsabilidade civil do síndico na gestão e administração condominial: a conformação da responsabilidade civil face ao posicionamento atual dos Tribunais de Justiça.

Partimos da problemática em saber por quais atos o síndico será responsabilizado civilmente no exercício em razão do seu cargo e o posicionamento da doutrina e da jurisprudência dos Tribunais de Justiça.

No tocante a responsabilidade civil, a doutrina e a jurisprudência são pacíficas quanto aos seus elementos caracterizadores, sendo imprescindível a presença de três elementos: a conduta humana; o nexa causal e o dano.

Hoje as relações travadas no ceio do condomínio ganharam visibilidade, seja pela facilidade dada pelo ordenamento para constituição de um condomínio, seja por uma questão econômica - morar em condomínio se tornou algo acessível a toda a população, seja por uma questão de segurança pública, ou por uma questão social ou cultural.

Entretanto, em virtude da grande dificuldade de gerir e manter um condomínio, os moradores do edifício por meio de votação em assembleia constituem um representante, que poderá ser um morador ou um estranho ao condomínio, podendo inclusive ser uma pessoa jurídica, o qual assumirá a figura de órgão máximo de administração do condomínio.

O síndico será revestido de poderes, estes previstos na própria convenção condominial ou no seu silêncio na própria legislação, em especial o Código Civil de 2002.

Tratar de responsabilidade civil do síndico é tratar de uma nova tendência no direito brasileiro, um campo ainda escasso em obras dedicadas ao assunto e de profissionais atuantes em tal área. Diferentemente das outras aplicações da responsabilidade civil, a do síndico se apresenta como um desafio em virtude das especificidades de cada condomínio, bem como a recente jurisprudência formada em torno do assunto.

Para a realização deste trabalho usarei o método de indução, pesquisa de natureza básica. Trabalharei com a ajuda de técnicas e instrumentos tais como: pesquisa bibliográfica, uma vez que tem a finalidade de conhecer as diferentes formas de contribuição que se realizará sobre o assunto. A bibliografia busca dar o devido embasamento teórico, no qual realizar-se-á coleta de dados pautada na legislação, artigos científicos, doutrina, jurisprudência, notícias e jornais, todas elas para viabilizar o confronto jurisprudencial frente aos diversos Tribunais de Justiça.

1 CONCEITO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

A concepção de responsabilidade civil está estritamente ligada a ideia de não lesar ninguém, sob pena de ser sancionado. A responsabilidade se apresenta como uma resposta ao agente que transgrediu o dever geral de cautela, do qual advém o dever de todos responderem por seus atos (STOCO, 2007).

Os doutrinadores Cristiano Chaves, Nelson Rosenvald e Filipe Peixoto (2016, p. 46) enfrentam o referido tema da seguinte forma:

[...] Evitar e mitigar um dano se converte em questão central e maior desafio para a responsabilidade civil do Século XXI. [...] Toda pessoa ostenta um dever *ex ante* de evitar causar um dano injusto, agindo conforme a boa-fé e adotando comportamentos prudentes para impedir que o dano se produza ou que se reduza a sua magnitude. Ademais, caso o dano já tenha sido produzido, que se evite o seu agravamento (*duty to mitigate the own loss*).

No ordenamento jurídico brasileiro, a responsabilidade civil está estritamente vinculada à ideia de restituição em pecúnia.

O significado de responsabilidade civil na legislação origina-se do latim *respondere*, que encerra a ideia de segurança ou garantia da restituição ou composição do bem sacrificado. Para nosso sistema jurídico, são caracterizados como elementos formadores da obrigação de reparar, a existência de uma ação ou omissão, o dano, a culpa e o nexo causal entre eles (GONÇALVES, 2007, p. 15).

Desta forma é lícito afirmar que a responsabilidade civil decorre do dano, oriundo de um prejuízo sofrido em razão de uma transgressão a um direito tutelado pelo ordenamento por intermédio de um ato lícito ou ilícito, surgindo um direito sucessivo de reparação, uma vez que o direito primário de não lesar outrem fora violado, partindo-se dela a responsabilidade

que se configurará como uma sanção por conta do ato ilícito que fora praticado (CAVALIERI, 2010).

Rodrigues (2003, p.06) entende a responsabilidade civil como sendo “*a obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dela dependam.*” Nessa perspectiva, a responsabilidade civil surge como um meio que o legislador encontrou de restabelecer a ordem oriunda de uma conduta ilícita que cominou em um dano a um bem juridicamente tutelado.

Ademais, se faz necessário traçar uma diferenciação entre obrigação e responsabilidade. A obrigação é um dever jurídico primário; enquanto a responsabilidade é um dever jurídico sucessivo a violação do dever jurídico primário. O art. 389 do Código Civil de 2002 elucida de maneira precisa o anteriormente afirmado, dispõe o mesmo:

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

Ao determinar que "não cumprida a obrigação" o mesmo está se referindo ao dever jurídico primário, qual seja, o cumprimento da obrigação que uma vez violado dá ensejo ao surgimento de um dever jurídico sucessivo, o de responder por "perdas e danos", ficando evidente desta forma que obrigação e responsabilidade não se confundem.

Em síntese apertada, mas precisa a responsabilidade civil decorre de uma violação a um dever jurídico primário por um ato praticado pelo agente o qual é responsável ou por imposição legal que acarrete um dano a um bem juridicamente tutelado pelo ordenamento (MARIA HELENA DINIZ, 2004).

2. TIPOS DE RESPONSABILIDADE CIVIL

A concepção tradicional da responsabilidade civil é que a mesma se subdivide em duas teorias, quais sejam, a responsabilidade objetiva e subjetiva. Aquela pode ser traduzida como sendo a teoria do risco, em que o elemento culpa é irrelevante para sua caracterização, sendo necessário apenas constatar uma conduta que ocasione um dano a outrem para que surja o dever sucessivo de indenizar, pouco importando o elemento volitivo do agente:

[...] a objetivação da responsabilidade permite, por fim, a abstração de qualquer juízo de valor na imputação da obrigação. O devedor deve pagar a indenização não

porque fez algo irregular, que merece punição. Nem poderá, por outro lado, exonerar-se por nada ter feito de errado. Sua culpa é irrelevante para qualquer efeito: não constitui a obrigação, nem a afasta; não a aumenta ou diminui. Não está em jogo, em suma, qualquer apreciação moral de sua conduta, mas exclusivamente sua aptidão econômica para socializar os custos da atividade entre os beneficiados por ela (ULHOA, 2012, p. 532).

Maria Helena Diniz (2004) afirma que a responsabilidade civil objetiva tem como pilar o princípio da equidade, devendo aquele que lucra com determinada atividade ser responsabilizado pelos riscos dela resultante, ao assumir o bônus, deve-se assumir o ônus.

Ademais, a teoria objetiva se justifica pelo fato que em determinadas situações a prova da culpa por parte do lesado em verdade se tornaria uma prova diabólica, ante a impossibilidade de produção de provas capazes de demonstrar a culpa do agente causador do dano, devendo este ressarcir o dano causado em virtude de imposição legal.

Vale ressaltar, que o risco no qual a teoria objetiva se lastreia advém da atividade exercida pelo agente e não do seu comportamento.

Segundo Maria Helena Diniz (2004, p. 56):

A responsabilidade, fundada no risco, consiste, portanto, na obrigação de indenizar o dano produzido por atividade exercida no interesse do agente e sob seu controle, sem que haja qualquer indagação sobre o comportamento do lesante, fixando-se no elemento objetivo, isto é, na relação de causalidade entre o dano e a conduta do seu causador.

No ordenamento jurídico brasileiro, a teoria da responsabilidade objetiva encontra guarita em inúmeros dispositivos legais, tratando-se em verdade de cláusulas gerais, por exemplo, o parágrafo único do art. 927, do CC/02 que trata da teoria do risco criado.

O parágrafo único do art. 927, do CC/02 consagra a teoria do risco, em sua modalidade risco criado, visto que no caso concreto não se examinará a ação do agente e tampouco a sua intenção, mas tão somente o risco que sua atividade expõe os direitos de terceiros (TARTUCE, 2013).

De acordo com Cláudio Luiz Bueno de Godoy (2009 *apud* TARTUCE, 2013), o risco descrito no p.ú. do art. 927, do CC/02 deve ser um risco diferenciado, que apresente contornos particulares dos demais riscos.

Por sua vez, na responsabilidade civil subjetiva decorrente de uma conduta lesiva do agente que cause dano a outrem. Aqui o elemento volitivo, qual seja, a culpa é imprescindível

para que fique configurada a mesma e surja o dever sucessivo de reparar, portanto é necessário que nesta relação entre causa e efeito que seja possível vislumbrar o elemento culpa na conduta do agente.

Segundo Flávio Tartuce (2013), a responsabilidade subjetiva tem como fundamento a teoria da culpa, sendo imprescindível a comprovação da natureza da conduta por parte do agente causador do dano para que o dever sucessivo de indenizar.

A responsabilidade subjetiva encontra respaldo no art. 186, do CC/02 que dispõe:

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.

No supramencionado artigo é possível vislumbrar que o lastro da responsabilidade subjetiva é a culpa, visto que o mesmo impõe o dever de reparar o dano todo "aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia".

A culpa consiste na inobservância do dever geral de cautela em virtude de uma conduta que acarreta um resultado não pretendido, mas previsível (BITENCOURT, 2010).

Afirma Caio da Silva Pereira (1999, p. 33 *apud* VENOSA, 2011):

Na responsabilidade subjetiva, o centro do exame é o ato ilícito. O dever de indenizar vai repousar justamente no exame de transgressão ao dever de conduta que constitui o ato ilícito. [...] No sistema da responsabilidade subjetiva, o elemento subjetivo do ato ilícito, que gera o dever de indenizar, está na imputabilidade da conduta do agente.

Vale ressaltar, que diferentemente do Direito Penal, no Direito Civil fala-se em culpa *lato sensu*, vale dizer, a culpa se confunde com o dolo, não existindo conseqüências diferentes se a conduta foi dolosa ou culposa, pelo menos no que toca a configuração da responsabilidade civil (CAVALIERI, 2010).

3. ELEMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

A legislação infraconstitucional, em especial o Código Civil de 2002, dita as regras que deverão ser observadas pelos operadores do Direito no que toca a responsabilidade civil, especificamente no art. 186 que conceitua o ato ilícito, como sendo a conduta lesiva ao direito

de terceiro e as conseqüências deste, que em regra desaguará na reparação civil com o fito de restabelecer o estado anterior ao dano do lesionado.

De acordo com Maria Helena Diniz (2004) são necessários a presença de três elementos, quais sejam: a existência de uma ação, comissiva ou omissiva; a ocorrência de um dano, não importando a sua natureza; a relação de causalidade entre a ação e o dano, ou seja, o nexos causal.

Por sua vez, Sergio Cavalieri (2010) fala em conduta culposa, divergindo neste ponto de Maria Helena Diniz.

Portanto, são da essência da responsabilidade civil: a conduta humana – comissiva ou omissiva, culposa ou não; o prejuízo efetivo; o nexos causal, sem os quais não há que se falar em reparação decorrente de suposta violação do dever geral de cautela imposto pelo ordenamento jurídico a todos os indivíduos.

Efetivamente, somente a presença conjunta dos supramencionados elementos ensejará ao agente causador do dano a obrigação de recompor o patrimônio da vítima ao seu status *quo ante*.

3.1. CONDOTA HUMANA

A conduta é a exteriorização da vontade humana, que poderá se manifestar positivamente - ação, ou negativamente - omissão (CAVALIERI, 2010).

A melhor doutrina costuma tratar a conduta humana em dois grupos: comissiva e omissiva. No que toca a conduta comissiva, esta se manifesta por meio de uma ação positiva, de um comportamento corpóreo propriamente dito. A conduta omissiva, se revela como uma abstenção que ganha significado no mundo externo quando o sujeito que deveria ou poderia agir e se absteve de agir.

Para Tartuce (2013), a conduta humana em regra se manifesta positivamente, ou seja, por meio de uma ação, visto que para a manifestação da conduta humana por meio de omissão seria necessário a pré-existência de um dever jurídico de praticar determinado ato, bem como a demonstração que o dano poderia ser evitado se o agente tivesse praticado a conduta que deixou de praticar.

A importância jurídica da conduta humana decorre de determinados valores sociais em vigor e, por ter a norma jurídica a finalidade de proteção de interesse ou utilidade social, sempre que houver um comportamento que seja contrário a esses valores, fere-se a estabilidade da convivência e também esse valor social, ainda que a conduta humana seja involuntária, incidindo então a responsabilidade.

A conduta ilícita trata-se de uma violação jurídica, vale dizer, um comportamento que destoa dos ditames legais, um comportamento ofensivo ao direito de outrem, cujas conseqüências jurídicas estão reguladas pelo próprio ordenamento, que em regra consistirá no dever de reparar a aquele que sofrera o dano (CASORETTI, 2006).

A obrigação de reparar o dano representa o preço da responsabilidade de viver em sociedade e interar com seus pares, pois cada um de nós é detentor de direitos, mas deve sempre respeitar o direito do próximo e agir segundo as regras que a própria sociedade consagrou e o direito positivo estabeleceu (STOCO, 2007, p. 113).

Oportunamente vale salientar que a referida conduta terá relevância jurídica na seara da responsabilidade civil se desta advir um dano causado a outrem, pois a conduta ilícita por si só não é suficiente para caracterizar o dever sucessivo de reparar.

3.2. NEXO CAUSAL

O nexo de causalidade pode ser conceituado como a relação de causa e efeito entre uma conduta humana e um resultado (TARTUCE, 2013).

Para Sérgio Cavalieri Filho (2010, p. 47):

O nexo causal é um elemento referencial entre a conduta e o resultado. É um conceito jurídico-normativo através do qual poderemos concluir quem foi o causador do dano. [...] O nexo de causalidade é elemento indispensável em qualquer espécie de responsabilidade civil. Pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode haver responsabilidade sem nexo causal.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 403, adotou a teoria da causalidade direta, em que a causa anterior deverá se adequar as condições necessárias para que efetivamente ocorra o dano, diga-se, apenas a causa direta geradora do dano, ligada à conduta do agente, pode ensejar a responsabilidade civil (CAVALIEIRI, 2010).

Se faz necessário, para que o dano seja amparado pela responsabilização civil, que se demonstre que sem o fato alegado a lesão não se teria produzido. Todavia, em face dos princípios constitucionais, não é mais possível exigir da vítima, em certas ocasiões, a prova cabal e absoluta da relação de causalidade. Assim, diante da nova ordem constitucional, exige-se que em certas situações o liame causal seja até presumido – o que pode ensejar inúmeros problemas quando da responsabilização civil.

Quando caracterizado, o nexu causal termina por cumprir duas importantíssimas funções: permitir determinar a quem se deve atribuir um resultado danoso e servir como termômetro para estabelecer a medida sancionatória a ser imposta, inclusive a indenização a ser arbitrada.

3.3 DOLO E CULPA

O dolo e a culpa estão relacionados ao comportamento do agente, são elementos volitivos, que deverão ser observados apenas na responsabilidade civil subjetiva e que serão apuradas no exame da intenção do agente.

Silvio Venosa (2011, p. 27) afirma:

A culpa civil em sentido amplo abrange não somente o ato ou conduta intencional, o dolo (delito na origem semântica e histórica romana), mas também os atos ou condutas eivados de negligência, imprudência ou imperícia, qual seja, a culpa em sentido estrito (quase-delito).

Para Rodrigues (2012), o dolo é caracterizado pela ação ou omissão do agente que, tendo ciência do dano que sua atividade causará, deliberadamente prossegue, com o propósito, mesmo que disso ele alcance um resultado danoso. Porém, a culpa é visualizada quando o agente age com imprudência, imperícia e negligência e este seu comportamento causa um dano a terceiro.

A culpa traz em seu bojo a inobservância do dever geral de cuidado, este dirigido a todos membros da sociedade, sendo esperado que todos se portem prudentemente e saibam conviver harmonicamente no seio da sociedade (BITENCOURT, 2010).

A culpa se manifesta de três formas: imprudência, negligência e imperícia (BITENCOURT, 2010).

Por imprudência se entende uma conduta precipitada, sem cautela. Por sua vez, a negligente é aquela conduta descuidada, na qual o agente se encontra desatento, não toma as devidas precauções no agir. Por fim, na conduta imperita falta ao agente conhecimento técnico a respeito de algo, lhe falta capacidade, aptidão (BITENCOURT, 2010).

3.4 DANO

O dano pode ser compreendido como uma lesão patrimonial ou extrapatrimonial oriunda de uma ação ou omissão de um terceiro (DINIZ, 2004).

O dano é, pois, elemento essencial e indispensável à a responsabilização do agente, seja essa obrigação originada de ato ilícito ou de inadimplemento contratual, independente, ainda, de se tratar de responsabilidade objetiva ou subjetiva (STOCO, 2007, p. 128).

Desta forma, é imprescindível para que se possa falar em responsabilidade civil a existência de um dano, que em regra se manifestará por meio de uma lesão ou diminuição de um bem jurídico tutelado pelo ordenamento, pouco importando se este bem seja de cunho patrimonial ou moral.

No que toca ao dano patrimonial, este é aquele que resulta numa diminuição no patrimônio da vítima, ou seja, a conduta humana do ofensor causa uma lesão na esfera patrimonial do ofendido, o dano material é mensurável objetivamente (DINIZ, 2004).

Para Tartuce (2013, p. 377) "*os danos patrimoniais ou materiais constituem prejuízos, perdas que atingem o patrimônio corpóreo de uma pessoa natural, pessoa jurídica ou ente despersonalizado*".

A doutrina subdividiu o dano material em emergente e lucros cessantes.

O dano material, na modalidade emergente, se configura quando há de fato uma subtração do patrimônio, enquanto o lucro cessante diz respeito a impossibilidade de acrescer ao patrimônio ganhos futuros. No dano emergente, há uma perda real no patrimônio do ofendido, enquanto nos lucros cessantes o dano decorre justamente pela impossibilidade de acrescer ao seu patrimônio mais patrimônio. (CAVALIERI, 2010)

No tocante ao conceito de dano moral, a doutrina até o presente momento diverge sobre sua definição. Contudo, com a promulgação da Carta Cidadã de 1988, o referido instituto ganhou grande destaque, uma vez que a mesma no seu art. 5º, X dispõe:

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

[...]

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

[...]

Desta forma, ao vislumbrar a natureza constitucional do instituto do dano moral o conceito que mais respeita essa nova realidade é a do ilustríssimo Cavalieri Filho (2010, p. 84) o qual afirma:

hoje o dano moral não mais se restringe à dor, tristeza e sofrimento, estendendo a sua tutela a todos os bens personalíssimos - os complexos de ordem ética -, razão pela qual podemos defini-lo, de forma abrangente, como sendo uma agressão a um bem ou atributo da personalidade. Em razão de sua natureza imaterial, o dano moral é insusceptível de avaliação pecuniária, podendo apenas ser compensado com a obrigação pecuniária imposta ao causador do dano, sendo esta mais uma satisfação do que uma indenização.

Outra ponto controverso na doutrina e na jurisprudência dizia respeito a reparação do dano moral, ante o grau de subjetividade que envolve o referido instituto, visto que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1998 não fixou qualquer parâmetro para a sua quantificação e tampouco o Código Civil de 2002 que se limitou a afirmar no art. 944 que "*a indenização mede-se pelo extensão do dano*". Desta forma, caberá ao arbitro observar o princípio da proporcionalidade, sob pena de configurar a ruína do agente causador e o enriquecimento sem causa do ofendido, o que é vedado por nosso ordenamento jurídico, com respaldo no art. 884, do Código Civil de 2002.(CAVALIERI, 2010)

Ademais, as indenizações por danos materiais e por danos morais não se excluem, não podendo uma substituir a outra, sendo absolutamente possível a cumulação de ambas indenizações oriundas de um mesmo fato, sendo este o entendimento consubstanciado na Súmula de número 37 do Superior Tribunal de Justiça que dispõe:

São cumuláveis as indenizações por dano material e dano moral oriundos do mesmo fato.

4. A ATUAÇÃO DO SÍNDICO NA GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL: A CONFORMAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL FACE AO POSICIONAMENTO ATUAL DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA

4.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS

A propriedade é um direito assegurado pela Carta Política de 1988, no art. 5º, XXII cujo o conceito não foi definido pelo legislador, se limitando apenas em tratar da estrutura do referido instituto, qual seja: usar, gozar, dispor e reivindicar, nos termos do art. 1.228, do Código Civil de 2002. (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2016)

Por sua vez o direito de propriedade goza de inúmeros atributos, dentre os quais se destaca: a exclusividade. Em regra, a propriedade é exclusiva, conforme dispõe o art. 1.231, do Código Civil de 2002.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2016, p. 301) ao tratarem do referido atributo afirmam:

A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas, em idêntico lapso temporal, pois o direito do proprietário proíbe que terceiros exerçam qualquer senhorio sobre a coisa. [...] o proprietário poderá excluir terceiros da atuação sobre a coisa mediante a ação reivindicatória. [...] A exclusividade é um princípio que se dirige ao domínio.[...] Ao contrário do que se possa supor, no condomínio tradicional não há elisão ao princípio da exclusividade, eis que, pelo estado de indivisão do bem, cada um dos proprietários detém fração ideal do todo.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2010) a propriedade é, em regra, exclusiva, tendo em vista está atrelada a ideia de oponibilidade em face de terceiros, contudo em situações excepcionais a mesma pode pertencer a mais de uma pessoa, recebendo o nome de condomínio.

Orlando Gomes (2010, p. 227) de maneira clara afirma:

A propriedade é um direito exclusivo. Por esta razão, parece estranho que várias pessoas possam ter simultaneamente o domínio da mesma coisa. Uma exclui a outra, eis que não pode ser comum o que é próprio por natureza e essência. Para conciliar essa antítese, a teoria individualista divide idealmente a coisa, atribuindo a cada sujeito o direito de propriedade sobre a parte abstrata resultante da divisão ideal. Embora os condôminos exerçam seus direitos sobre a coisa comum, a rigor são proprietários de partes abstratamente divididas.

Desta forma, é correto conceituar a figura jurídica do condomínio com "situação jurídica em que duas ou mais pessoas, simultaneamente, detém, idênticos direitos e deveres proprietários sobre o mesmo bem" (HELENA DINIZ, 2004).

Tendo em vista no condomínio ser possível vislumbrar a copropriedade, o legislador infraconstitucional regulou os direitos e deveres dos coproprietários, também denominados condôminos.

Oportunamente, convém salientar que o condomínio não tem como característica a perpetuidade, ao invés disso é marcado pela transitoriedade, é de sua essência, sendo sua extinção regulada pelo ordenamento jurídico, por exemplo, a divisão é uma das formas extintivas, devendo ser observado por força do art. 1321 do Código Civil de 2002 as regras aplicáveis à partilha da herança. (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2017)

Entretanto, em virtude da pluralidade de proprietários com interesses divergentes, o legislador infraconstitucional acertadamente facultou a possibilidade dos condôminos deliberarem sobre a instituição de um administrador (art. 1323, CC/02), que representará o condomínio ativamente e passivamente, tal e qual um mandatário, este popularmente conhecido como síndico. (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2017)

Orlando Gomes (2010, p. 247) afirma:

O síndico representa a coletividade, ativa ou passivamente. Na qualidade de representante, age em nome alheio, nos limites da convenção, e sob a fiscalização da assembleia, praticando em juízo ou fora dele, os atos de defesa dos interesses comuns. Uma de suas mais importantes funções consiste em prover os serviços necessários que o edifício reclama

Por sua vez, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2017, p. 735) ao tratarem da figura do Síndico afirmam:

Pois bem. os interesses comuns dos condôminos reclamam um administrador, o verdadeiro órgão executivo do prédio. Chama-se Síndico, sendo escolhido pela

Assembleia Geral de condôminos, com mandato máximo de dois anos, tendo a função de órgão executor de suas deliberações (art. 1.347 do CC).

O cargo de síndico poderá ser atribuído a um dos moradores do condomínio, bem como a terceiros, inclusive podendo ser atribuído a uma pessoa jurídica a função de administração. (PEREIRA, 1997)

No tocante a remuneração do síndico, vigora a mais ampla liberdade dos condôminos, que poderão instituir uma remuneração a ser rateada por todos os moradores do condomínio, juntamente com as despesas, bem como será possível que a remuneração ocorra de forma indireta, hipótese na qual o síndico-condômino será dispensado do pagamento da quota condominial (PEREIRA, 1997).

A pessoa ora escolhida pela aprovação da maioria dos condôminos em assembleia para exercer o cargo de Síndico deverá observar na sua atuação os poderes que lhe foram atribuídos, devendo manter uma conduta proba, íntegra e em observância aos ditames legais, em especial aos que regulam as relações privadas.

Os deveres do síndico estão estabelecidos no art. 1348 do Código Civil de 2002 que em sua essência buscam manter e preservar a ordem no condomínio, leia-se o pleno funcionamento do mesmo (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2017)

Ao tratar dos deveres do síndico Caio Mario da Silva Pereira (1997, p. 197) afirma:

Ao síndico competem a administração geral do edifício, a execução das deliberações de assembleia [...] e em especial o cumprimento dos encargos que a convenção do condomínio lhe atribua. Exerce a polícia interna do condomínio, opondo-se a que qualquer dos coproprietários realize atos contrários aos estabelecidos na convenção ou capazes de molestar os consortes. Aplica as multas previstas na Convenção ou no regimento interno. Nomeia, com autorização da assembleia, os empregados necessários aos serviços da casa. Demite empregados, a bem do serviço ou da disciplina. [...] Organiza a previsão orçamentária para o ano subsequente e pede reforço de verba, se uma imprevista elevação de despesas ocorrer [...] provê tudo que se refira à administração do edifício, procedendo *cum arbitrio boni viri*.

Uma vez o Síndico no exercício de suas atribuições, ao agir em excesso ou se omitir de praticar determinado ato e em virtude dessa ação ou omissão causar dano aos condôminos, deverá ser responsabilizado judicialmente.

4.2 SITUAÇÕES QUE ENSEJAM A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Os próximos pontos a seguir expostos tratarão de situações específicas que podem ocasionar na responsabilidade civil do síndico e o entendimento dos Tribunais de Justiça do Brasil.

4.2.1 IRREGULARIDADES NA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Um dos principais deveres do síndico ao assumir o referido cargo é a prestação de contas a assembleia de condôminos anualmente, encargo este inerente ao próprio cargo, visto que o mesmo se encontra administrando bens de terceiros - os condôminos (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2017)

Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 421) afirma:

Como o síndico administra bens alheios, deve prestar contas, dever esse inerente a todo administrador de coisa de terceiros. Assim, as contas do Síndico devem ser prestadas em assembleia a anual, ao findar seu mandato, sempre perante a assembleia, e "quando exigidas" (CC, art.1.348, VIII). Havendo fundadas suspeitas de manobra para que as contas não sejam prestadas em assembleia, os condôminos podem requerer que sejam prestadas diretamente a eles.

A prestação de contas por parte do síndico sob a perspectiva se trata em realidade de um direito subjetivo de demonstrar que a sua administração se deu dentro dos ditames legais e da convenção condominial, podendo este manejar a ação de prestação de contas (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2017)

Contudo, uma vez constatada irregularidades nas contas prestadas pelo síndico durante a sua administração, este poderá ser responsabilizado pessoalmente, tendo em vista que em virtude de sua má administração originou-se um dano causado a coletividade de condôminos.

Neste sentido vem entendendo o Tribunal de Justiça da Bahia:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO POR DANOS MATERIAIS. REVELIA. CONFISSÃO FICTA. ÔNUS DA PROVA. ART. 373, I, DO [CPC](#). MÁ ADMINISTRAÇÃO. DEVER DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. ART. [1.348](#), [VIII](#), DO [CC](#). RESPONSABILIDADE CIVIL – SÍNDICO. ART. [186](#) E [927](#) DO [CÓDIGO CIVIL](#). DEVER DE REPARAÇÃO DO DANO [...]. Nos termos do art. [1.348](#), inciso [VIII](#), do [Código Civil](#), é dever do síndico prestar contas da sua administração ao condomínio. No presente caso, a Parte Ré não trouxe qualquer prova para isentar-se de responsabilidade. Tendo em vista os

danos materiais causados pela má gestão da ex síndica, imperioso é o reconhecimento da responsabilidade civil da Parte Ré, nos termos dos arts. [186](#) e [927](#) do [Código Civil](#). Comprovado o nexo de causalidade entre a conduta ilícita da ex síndica, em decorrência de irregularidade na administração condominial, e o prejuízo, exsurge o direito à reparação pleiteada. APELO CONHECIDO E PROVIDO. (Classe: Apelação, Número do Processo: 0372006-94.2012.8.05.0001, Relator (a): Lígia Maria Ramos Cunha Lima, Quinta Câmara Cível, Publicado em: 14/09/2016) (TJ-BA, 2016, online)

Diante do todo exposto, é possível concluir que a jurisprudência é pacífica no sentido que uma vez constatada irregularidades nas contas apresentadas pelo síndico, os condôminos não podem suportar o ônus, devendo o síndico ser responsabilizado pessoalmente em virtude dos danos causado aqueles por sua má-administração.

Caio Mario da Silva Pereira (1997) entende que em virtude do síndico ser o representante dos condôminos as contas de sua gestão se submeterão ao crivo da assembleia de condôminos, tendo em vista encontrar sob sua responsabilidade valores alheios oriundos, por exemplo, da arrecadação da quota condominial. A prestação de contas envolverá todos os atos praticados diretamente pelo síndico, bem como os seus mandatários e prepostos.

Neste sentido julgou o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Ação de indenização por danos materiais e morais - Condomínio - Requerido que assumiu a condição de síndico e não prestou contas ao final de sua gestão - Cerceamento de defesa - Não configuração - Decisão Saneadora que deferiu apenas a produção de prova pericial - Prova oral que não acrescentaria qualquer informação relevante ao julgamento da causa - Perícia contábil que apurou valores que foram pagos sem a correspondente comprovação (recibo ou nota fiscal) - Réu que não conseguiu demonstrar o destino dos valores - Inconsistências apontadas na perícia que não se verificam - Sentença de parcial procedência mantida - Recurso não provido. (TJ-SP, 2016, online)

Por oportuno convém salientar que o síndico poderá ser ainda destituído por não prestar contas, nos termos do art. 1.349, §2º, do CC/02.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2010, p. 423):

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

comprovado motivo justo para a falta, como razões de saúde ou outro impedimento relevante.

4.2.2 INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E A AUSÊNCIA DE COBRANÇA

Cabe ao Síndico no exercício de suas atribuições cobrar dos condôminos inadimplentes, bem como impor e cobrar multas devidas, nos termos do art. 1.348, VII, do CC/02.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2017, p. 738) afirmam:

Talvez a função mais árdua do Síndico seja a de "cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas" (inciso VII, art. 1.348). Amizades construídas ao longo de anos de convivência harmônica podem ser simplesmente esfaceladas pela desgastante atividade de cobrança de prestações condominiais em face de proprietários inadimplentes. A mágoa do proprietário é subjetivada na pessoa do síndico, mas este deve agir em prol da sobrevivência do prédio.

Entretanto, o síndico ao se omitir de realizar a referida cobrança está incorrendo em falta grave o qual deverá sancionado, visto que a legislação impõe um determinada conduta e o mesmo permanece inerte, esta inércia nos moldes apresentados implicará no mundo fático, visto que mesmo devendo agir, assim não fez e, por consequência, ocasiona um dano e este deve ser ressarcido.

Desta forma, uma vez comprovada a omissão por parte do Síndico, este deverá ser responsabilizado pessoalmente, entretanto, o valor da indenização a ser pleiteada não substituirá o valor da cota condominial ou da multa que foi imposta ao condômino, sob pena de configurar o enriquecimento sem causa deste, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico, com respaldo no art. 884, do CC/02.

4.2.3 INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E A FORMA VEXATÓRIA DE COBRANÇA

Conforme anteriormente abordado, um dos encargos do Síndico diz respeito a cobrança dos condôminos inadimplentes, contudo, a referida cobrança deve ser realizada em

observância ao ordenamento jurídico pátrio, sob pena de configurar um ilícito atípico, o abuso de direito.

Cristiano Chaves, Nelson Rosenvald e Felipe Peixoto (2016, p. 738) afirmam:

No abuso de direito alguém aparentemente atua no exercício de um direito subjetivo. O agente não desrespeita a estrutura normativa, mas ofende a sua valoração. Conduz-se de forma contrária aos fundamentos materiais da norma, por negligenciar o elemento ético que preside a sua adequação ao ordenamento. Em outras palavras, no abuso de direito não há desafio à legalidade estrita de uma regra, porém à sua própria legitimidade, posto vulnerado o princípio que a fundamenta e lhe concede sustentação sistemática.

Desta forma, o síndico no momento da cobrança deve observar princípios que norteiam o ordenamento jurídico, em especial o do proporcionalidade e razoabilidade.

Um dos meios que pode ensejar a responsabilização pessoal do síndico no ato de cobrar é justamente a exposição de comunicado em local de grande visibilidade no condomínio, onde pessoas estranhas ao condomínio poderão ter acesso, por exemplo, visitantes.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ao analisar uma situação que tratava de cobrança vexatória da quota condominial assim decidiu:

Apelação cível – Ação de indenização – Condomínio – Cobrança vexatória – Desligamento do elevador social com intenção de constranger os inadimplentes – Dano moral – Ofensa aos direitos fundamentais – Responsabilidade solidária da síndica. 1. Em que pese inadimplentes os condôminos autores, mostra-se abusivo e ilícito o desligamento dos dois elevadores sociais que atendiam seu andar, comprovado que tal desligamento ocorreu em represália à inadimplência. Assim, caracteriza-se inequivocamente o dano moral, até mesmo por ser o varão pessoa idosa, além de consistir em violação aos direitos fundamentais (restrição indevida à liberdade e à propriedade privada). 2. A síndica responde subsidiariamente com o condomínio, pois o ato foi praticado no interesse deste. 3. [...] (TJ-RS, 2007, *apud* PEGUINE, [2017], p. 201)

Nesta situação fica evidente que a conduta do síndico ao expor de tal maneira o condômino inadimplente gerou um dano de ordem extrapatrimonial a este e, por isso, o mesmo deve ser pessoalmente responsabilizado, visto que o mesmo extrapolou no exercício de suas atribuições.

Ao expor desta maneira um condômino inadimplente, o síndico está causando um dano de ordem moral, visto que inúmeros direitos da personalidade foram violados.

Vale lembrar, oportunamente, que após a Constituição Federal de 1988 os direitos da personalidade ganharam local de destaque, ante a dignidade da pessoa humana ser considerada um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, nos termos do art. 1º, III, da CRFB/88.

4.2.4 REALIZAÇÃO DE OBRAS SEM AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA

O síndico, enquanto órgão máximo de administração do condomínio, como órgão executivo possui como encargo nos termos do art. 1.348, V do CC/02 "diligenciar a conservação [...] das áreas comuns", podendo realizar obras com o fito de preservação do edifício e levar a conhecimento da assembleia as demais obras sem urgência que se façam necessário realizar, devendo em tais situações aguardar o pronunciamento da assembleia (PEREIRA, 2004)

Contudo, deve se atentar que os poderes atribuídos ao síndico tem como tela de fundo a administração dentro do esperado do condomínio (CHAVES CRIS e ROSENVALD NEL, 2017).

Desta forma, não cabe ao síndico por liberalidade realizar qualquer tipo de obra nas áreas comuns do condomínio, apenas e tão somente aquelas necessárias à conservação do condomínio tidas como urgentes. No tocante as demais obras que se fazem necessárias, o síndico deverá levar ao conhecimento da assembleia dos condôminos e aguardar seu pronunciamento, sob pena de ser responsabilizado pessoalmente pela má execução de suas atribuições (PEREIRA, 1997)

Desta forma, ao extrapolar os seus poderes o síndico poderá ser responsabilizado em virtude de realização de obras desnecessárias, obras autorizadas em total desarmonia com seus poderes e com o interesse dos condôminos.

Em tais situações, o síndico deverá aguardar o aval da assembleia de condôminos, salvo se tratar de obras urgentes, devendo neste caso apresentar argumentos que justifique a sua urgência, sob pena de responder civilmente.

4.2.5 ABUSO DE DIREITO

O art. 187, do CC/02 trata do instituto do abuso de direito, este definido pela própria lei como um ato ilícito, contudo, em sua gênese o ato é lícito, mas em virtude da intenção deliberada em lesar outrem ou uso desproporcional do direito, este se converte em ato ilícito, surgindo o dever sucessivo de reparação. (CAVALIERI, 2010)

Segundo Cavalieri Filho (2010, p. 161)

O fundamento principal do abuso do direito é impedir que o direito sirva como forma de opressão, evitar que o titular do direito utilize seu poder com finalidade distinta daquela a que se destina. O ato é formalmente legal, mas o titular do direito se desvia da finalidade da norma transformando-o em ato substancialmente ilícito. E a realidade demonstra ser isso perfeitamente possível: a conduta está em harmonia com a letra da lei, mas em rota de colisão com seus valores éticos, sociais e econômicos - enfim, em confronto com o conteúdo axiológico da norma legal.

Caio Mário da Silva Pereira (2007, p. 673) afirma que:

Não se pode, na atualidade, admitir que o indivíduo conduza a utilização de seu direito até o ponto de transformá-lo em causa de prejuízo alheio. Não é que o exercício do direito, feito com toda regularidade, não seja razão de um mal a outrem. Às vezes é, e mesmo com frequência. Não será inócua a ação de cobrança de uma dívida, o protesto de um título cambial, o interdito possessório que desaloja da gleba um ocupante. Em todos esses casos, o exercício do direito, regular, normal, é gerador de um dano, mas nem por isso deixa de ser lícito o comportamento do titular, além de moralmente defensável. Não pode, portanto caracterizar o abuso de direito no fato de seu exercício causar eventualmente um dano ou motivá-lo normalmente, porque o dano pode ser o resultado inevitável do exercício, a tal ponto que este se esvaziaria de conteúdo se a sua utilização tivesse de fazer-se dentro do critério da inocuidade.

Neste ínterim, o síndico no exercício de suas atividades ou em razão do cargo que ocupa deverá ser responsabilizado pessoalmente, visto que muito embora se encontrasse no exercício legal do seu direito, este exercício ultrapassou os limites da proporcionalidade e da razoabilidade vindo a causar um dano nas esferas de terceiros.

Neste sentido entendeu o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, vejamos:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO-SÍNDICO - IMPRUDÊNCIA E EXCESSO DE PODERES - ARTIGOS 186 E 187 DO CÓDIGO CIVIL - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - INOBSERVÂNCIA - DEVER DE REPARAÇÃO - RECURSO

PROVIDO. 1. O síndico responde pessoalmente pelos danos causados ao condomínio quando age com excesso de poderes e imprudência. 1. Se o condomínio é condenado judicialmente ao pagamento de indenização por danos morais ocasionados a um dos condôminos em decorrência de conduta excessiva e imprudente adotada pelo síndico, este deve ressarcir o prejuízo causado à coisa comum. 3.Recurso CONHECIDO e PROVIDO. (TJ-DF, 2014, online)

Diante todo o exposto, é lícito afirmar que o síndico poderá ser responsabilizado pessoalmente se comprovado que o mesmo muito embora fosse titular de um direito, neste caso, de exercer suas atribuições, as exerceu em excesso e em virtude desta comportando causou um dano a terceiro, não importando a sua natureza.

4.4.6 ROUBOS E FURTOS PRATICADOS POR TERCEIROS

Questão de grande relevância no que toca a responsabilidade civil do síndico diz respeito a possibilidade ou não do mesmo ser responder na órbita civil por roubos e furtos ocorridos nas áreas comuns do condomínio.

No presente caso, o síndico será responsabilizado pessoalmente dentro dos limites que lhe foram impostos em virtude dos meios a este disponibilizados no orçamento do condomínio para guarda e segurança das áreas comuns. Leia-se, o síndico poderá ser responsabilizado pessoalmente se comprovado que existia um orçamento destinado a segurança do condomínio, e este culposamente não o utilizou ou utilizou inadequadamente.

Ou seja, os Tribunais vêm interpretando restritivamente o disposto no art. 1.348, V, primeira parte, que cabe ao síndico "diligencias a conservação e a guarda das partes comuns".

Em suma, o síndico poderá ser responsabilizado pessoalmente, contudo, há necessidade de comprovar que o mesmo tinha acesso a um orçamento afetado para a segurança ou guarda do condomínio e este não fora utilizado, ou fora utilizado de forma errônea e em virtude disto ocorrera um roubo ou um furto nas áreas comuns do condomínio. Ou seja, o síndico será responsabilizado quando constado que o mesmo atuou culposamente por omissão.

Neste sentido vem entendendo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vejamos:

INDENIZAÇÃO. Furto de motocicleta do interior de condomínio edilício - Inexistência de preposto destinado à guarda e vigilância dos veículos. Deveres de

segurança e vigilância impostos ao síndico em caráter genérico. Ausência de conduta culposa por parte do síndico ou do porteiro. Convenção de condomínio que prevê a responsabilidade apenas no caso de comprovada negligência. Afastamento da responsabilidade. Precedentes desta Câmara e do E. Superior Tribunal de Justiça - Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido. (TJ-SP, 2012, online)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Levando-se em consideração o acima exposto, é possível concluir que a jurisprudência dos Tribunais de Justiça dos mais diversos Estados da Federação, bem como a doutrina são pacíficas quanto aos elementos caracterizadores da responsabilidade civil e sua configuração na atuação do síndico.

Ao tratar da responsabilidade civil, com ênfase na atuação do síndico junto ao condomínio, foi possível concluir que o síndico durante a sua atuação se submeterá a responsabilidade objetiva, na qual pouco importa o elemento volitivo e a responsabilidade subjetiva, a qual o elemento volitivo ganha destaque.

O síndico embora reconhecido como órgão máximo da administração condominial é, acima de tudo, representante dos condôminos, motivo pelo qual não possui poderes irrestritos, bem como deverá se sujeitar as decisões da assembleia geral de condômino, devendo observar durante toda a sua atuação tais circunstâncias.

Ao analisar o entendimento dos mais diversos Tribunais de Justiça, foi possível constatar que em todas as hipóteses que ensejaram a responsabilidade pessoal do síndico, o mesmo durante a sua atuação ou em virtude do cargo causou um dano aos condôminos ao não observar os seus poderes, bem como em situações quem houve extrapolação dos mesmos ao praticar atos contrários as finalidades de seus poderes, por exemplo, a preservação e administração do condomínio.

Por fim, em nome da importância que a figura do síndico goza dentro do condomínio não é despiciente lembrar que " Tira essa escada daí; essa escada é prá ficar; aqui fora; eu vou chamar o síndico; Tim Maia! Tim Maia!; Tim Maia! Tim Maia!..." (BEN JOR, Jorge, 1992)

REFERÊNCIAS

BEN JOR, Jorge. Chama o síndico. Disponível em: <<https://www.lettras.mus.br/jorge-ben-jor/46650/>>. Acesso em: 12 de nov. 2018;

BITENCOURT, Cezar Roberto. Tratado de Direito Penal . 15°. ed. [S.l.]: Saraiva, 2010. 853 p;

Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.
BRASIL. Constituição(1988). Constituição da República Federativa do Brasil;

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 37. São cumuláveis as indenizações por dano material e dano moral oriundos do mesmo fato. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/enunciados.jsp>>. Acesso em: 06 de nov. 2018;

CASORETTI, Simone Gomes Rodrigues. Comentários ao Código Civil. São Paulo –RT, 2006;

CAVALIERI, Sergio Filho. Programa de Responsabilidade Civil . 12. ed. [S.l.]: ATLAS, 2010. 588 p;

CHAVES, Cristiano de Farias; ROSENVALD, Nelson; PEIXOTO, Felipe Braga Neto. CURSO DE DIREITO CIVIL - V.3 - RESPONSABILIDADE CIVIL . 5°. ed. [S.l.]: JUSPODIVM, 2016. 967 p;

CHAVES, Cristiano de Farias; ROSENVALD, Nelson. CURSO DE DIREITO CIVIL - V.5 - REAIS . 14°. ed. [S.l.]: JUSPODIVM, 2016. 1072 p;

_____. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 10 de janeiro de 2002;

COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de Direito Comercial. São Paulo: Saraiva 2007;

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil. 19 ed. São Paulo: Saraiva 2004. VII. 648 p;

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro . 8°. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 571 p;

PEGUINI, Cesar Calo. A aplicação da boa-fé objetiva nas situações jurídicas reais . 2017. 350 p. Doutorado (Doutorado em Direito)- Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, [2017]. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/20479/2/Cesar%20Calo%20Peghini.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2018;

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações . Rio de Janeiro: Forense, 1997. 562 p;

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. Responsabilidade civil. v 4.19 ed. São Paulo. Saraiva;

STOCO, Rui. Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência. 7. ed.

São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007;

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia TJ-BA - Apelação : APL 03720069420128050001, Relator: Lígia Marina Ramos Cunha Lima, Quinta Câmara Cível, Data de publicação: 14/09/2016. JusBrasil. 2016. Disponível em: <<https://tj-ba.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/422650463/apelacao-apl-3720069420128050001>>. Acesso em: 05 de nov. 2018;

TJ-DF - APC: 20100110469913 DF 0020425-30.2010.8.07.0001, Relator: LEILA ARLANCH, Data de Julgamento: 03/09/2014, 1º Turma Cível, Data de publicação: Publicado no DJ: 11/09/2014. JusBrasil. 2014. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/138947128/apelacao-civel-apc-20100110469913-df-0020425-3020108070001?ref=serp>>. Acesso em: 03 de nov. 2018;

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ-SP - AP: 00289135320108260224 SP 0028913-53.2010.8.26.0224, Relator: Marcia Dalla Déa Barone, Data de Julgamento: 11/11/2016, 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado , Data de Publicação: 11/11/2016. JusBrasil. 2016. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/404912900/apelacao-apl-289135320108260224-sp-0028913-5320108260224/inteiro-teor-404912920>> . Acesso em: 04 de nov. 2018;

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ-SP - APL: 4995040200882606002 SP 00499950- 40.2008.8.26.0602, Relator: Moreira Viegas, Data de Julgamento: 26/09/2012, 5ª Câmara de Direito Privado, Data da publicação: 28/09/2012. JusBrasil. 2012. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22432824/apelacao-apl-499504020088260602-sp-0049950-4020088260602-tjsp>>. Acesso em: 03 de nov. 2018;

TARTUCE, Flávio. Direito das obrigações e responsabilidade civil . 8ª. ed. São Paulo: Método, 2013. 610 p.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil V. IV . 13ª. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 351 p.