

RODRIGO KARPAT

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

2^a EDIÇÃO
revista e atualizada

2026

 **EDITORA**
*Jus***PODIVM**
www.editorajuspodivm.com.br

CASUÍSTICA NA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Estabelecidos os critérios básicos na responsabilidade civil do síndico, e após breve análise dos ordenamentos jurídicos francês e italiano nessa seara, destaca-se a casuística na sua implementação, sobretudo considerando que as situações eventualmente ensejadoras de danos na atuação ou omissão do síndico são bastante variadas.

Nesse diapasão, opta-se por artificialmente distinguir os casos de responsabilidade civil decorrente de deveres de administração do síndico da responsabilidade civil decorrente de deveres de custódia do síndico.

O primeiro deles aparenta ser uma tautologia, mas sua real acepção deriva da ideia de que o síndico, por decorrência legal e da assembleia, tem atuação vinculada a um administrador em sentido estrito, isto é, tem o dever de manifestar a vontade do condomínio edilício, não como representante, mas como o próprio condomínio, parafraseando Uinie Caminha¹. Com base nessa visão organicista, o administrador (síndico) age pelo condomínio, ou seja, é um órgão atuante do condomínio.

Ao síndico cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do CC/2002), além de exercer um papel fundamental na sua gestão. É responsável por exercer funções executivas de administrador, respaldadas em autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe aprouver, buscando

1. CAMINHA, Uinie. Responsabilidade de administradores em sociedades anônimas. **Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coord.). tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhoa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/217/edicao-1/responsabilidade-de-administradores-em-sociedades-anonimas>. Acesso em: 10 maio 2022.

sempre o interesse coletivo, a guarda e a manutenção das áreas comuns (art. 1.348, II e V, do CC/2002).

Dessa forma, em tese, todos os seus atos decorrem da ideia genérica de administração; para este ponto, reduz-se os atos de administração, excluindo ordem doutrinária e artificial, apenas visando destacar alguns critérios e parâmetros quanto à responsabilidade civil do síndico. Segmenta-se, assim, dos atos de administração do síndico o seu dever de custódia do patrimônio do condomínio, que em sentido lato, não deixa de ser um ato de administração.

A escolha pela distinção se deve, sobretudo, ao pragmatismo de que os danos causados e imputáveis ao síndico nas situações em que há dever de custódia decorrem diretamente da sua omissão, enquanto os danos ensejados por ato de administração são fruto de ação nefasta do síndico, que contraria a lei, assembleia, convenção de condomínio, regimento interno ou a própria natureza das coisas (por omissão ou ação).

Assim, essa segmentação, a despeito de artificial, teve como ponto de partida o caminho inverso: buscam-se os danos para, só depois, encontrar sua causa, e não o oposto.

A casuística não tem por fim segmentar caso a caso se se trata de uma responsabilidade subjetiva ou objetiva e qual o nexo de imputação a ser direcionado ao síndico, mas se debruçar sobre sua conduta esperada em determinadas circunstâncias práticas, que estão em consonância com o que naturalmente ocorre nos condomínios edilícios. Seu adequado enquadramento como responsabilidade civil subjetiva e objetiva deve, portanto, se ater às premissas já firmadas, mas vinculadas às condutas abaixo descritas para sua adequada leitura prática.

5.1. RESPONSABILIDADE POR ATOS DE ADMINISTRAÇÃO

A vontade do sujeito, integrante de qualquer relação jurídica, é preponderante e essencial na elaboração de negócios jurídicos formadores de relações jurídicas obrigacionais. Sabe-se que a fonte originária da responsabilidade civil advém da conduta humana, ou seja, da violação de um dever jurídico originário de não causar prejuízo a outrem, acarretando, caso isso aconteça, o dever jurídico secundário, que é o de indenizar este prejuízo.

Aproveitada essa afirmação, observa-se que a clássica doutrina francesa, acompanhada pelo art. 1.382 do Código Napoleão, fixa, dentre os elementos tradicionais da responsabilidade civil, a conduta do agente (comissiva ou omissiva), a culpa em sentido amplo (englobando o dolo e a culpa *stricto sensu*), o nexo de causalidade e o dano causado². Salientada a distinção entre responsabilidade civil subjetiva e objetiva nas figuras do síndico voluntário e profissional, verifica-se como elemento comum às duas espécies: a conduta do agente, o nexo de causalidade e o dano.

A conduta do síndico, portanto, é o elemento central na aferição dos atos de administração, visto estes causarem danos, em regra, por uma conduta equivocada do síndico. Assim, há um liame claro entre uma ação ou omissão do síndico e o dano sofrido pelo condomínio.

A responsabilidade civil do síndico pode, então, decorrer do excesso, da omissão ou da ilicitude frutos do exercício normal de suas funções. Em regra, a responsabilidade civil decorre de erros de gestão que, inicialmente, atingem a seara do condomínio, mas também podem envolver o síndico pessoalmente, nos casos em que resultar do abuso ao exercício do direito ou em decorrência de ato ilícito.

Nesse sentido, o desembargador Arnaldo Corrêa Silva, em apelação no TJDE, acerca da legitimidade do síndico em figurar no polo passivo da lide e os limites de suas responsabilidades como gestor, ressalta:

É importante distinguir a responsabilidade civil do condomínio, a ser suportada por todos os condôminos, que irão dividir os custos da indenização, e a responsabilidade civil do síndico, que decorre da violação de seus deveres legais ou convencionais, causando dano aos condôminos ou a terceiros. 7. O síndico também pode ser responsabilizado pessoalmente por suas irregularidades na administração do condomínio quando age com excesso no exercício da função, não observa a lei ou quando causa prejuízo direto a terceiros³ (grifos nossos)⁴.

2. JOSSERAND, Louis. **Evolução da responsabilidade civil**. v. LXXX-VI. Trad. Raul Lima. Rio de Janeiro: Forense, 1941, p. 548-559.

3. No mesmo sentido: BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AC: 10150935320188260002 SP 1015093-53.2018.8.26.0002, Rel. Francisco Carlos Inouye Shintate, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30-05-2021.

4. JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR ACOLHIDA. RESPONSABILIDADE CIVIL DE SÍNDICO. ATO QUE EXTRAPOLA

AS ATIVIDADES HABITUAIS. CONDOMÍNIO. ISENTO. ATIVIDADES EXTRAORDINÁRIAS PRATICADAS POR SÍNDICO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Ação de indenização, na qual a primeira requerida interpôs recurso inominado contra a sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais para lhe condenar ao pagamento de R\$ 2.000,00 a título de danos morais e julgar improcedente os pedidos em relação aos demais réus. 2. A parte autora argumenta na inicial que efetuou um pedido de alimento por meio de *delivery* e que o entregador não conseguiu subir até seu apartamento por impedimento do porteiro de seu condomínio. Afirma que desceu até a portaria para buscar o alimento sem ofender ou ameaçar o porteiro que barrou a subida do alimento com o entregador. Afirma que teve as imagens de sua conduta vazadas em rede nacional e pugna pela indenização por danos morais. A sentença condenou apenas o condomínio réu. 3. Nas suas razões recursais, o condomínio atribui a responsabilidade dos fatos à síndica em exercício na época dos fatos e que não tem legitimidade passiva. Subsidiariamente, pugna pela redução do valor arbitrado. Contrarrazões apresentadas. 4. Compete ao síndico representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. 5. Na sentença, o juízo de origem discorre sobre as atitudes da síndica que culminaram na condenação por dano moral, no entanto, acaba por condenar o condomínio que esta representava à época dos fatos. Fundamentou que a conduta da síndica, em fazer uso de imagens internas do condomínio para entregar a terceiros, é conduta ilegítima, razão pela qual condenou o Condomínio. 6. É importante distinguir a responsabilidade civil do condomínio, a ser suportada por todos os condôminos, que irão dividir os custos da indenização, e a responsabilidade civil do síndico, que decorre da violação de seus deveres legais ou convencionais, causando dano aos condôminos ou a terceiros. 7. O síndico também pode ser responsabilizado pessoalmente por suas irregularidades na administração do condomínio quando age com excesso no exercício da função, não observa a lei ou quando causa prejuízo direto a terceiros. 8. Precedentes: INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONDOMÍNIO. COMENTÁRIOS FEITOS PELO SÍNDICO EM ASSEMBLÉIA GERAL CONSIDERADOS OFENSIVOS À HONRA DE CONDÔMINO INADIMPLENTE. RESPONSABILIDADE PESSOAL DO SÍNDICO E NÃO DO CONDOMÍNIO. A noção básica da responsabilidade civil, dentro da doutrina subjetiva, é o princípio segundo o qual cada um responde pela própria culpa. Em se tratando de condomínio residencial, o síndico que faz, em assembléia, comentários considerados ofensivos à honra de condômino inadimplente, é quem deve responder por sua conduta, e não o condomínio (Acórdão n.266522, 20000110148923APC, Rel. Roberval Casemiro Belinati, Revisor: Estevam Maia, 4ª Turma Cível, j. 08-11-2006, Public 22-03-2007, p. 97). 9. Precedente: 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. 2. 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. (Acórdão 817793, 20100110469913APC, Rel. Leila Arlanch, Revisor: Teófilo Caetano, 1ª Turma Cível, j. 3-9-2014, Public. 11-9-2014, p. 65). 10. Dito isto, pelo fato caracterizador do dano moral ter sido decorrente de ato exclusivo de ex-síndico, que extrapolou suas atividades cotidianas e, com conduta geradora de resultado através de nexo causal implica em dano a outrem, não há que falar em responsabilidade condominial perante o caso em tela. 11. O ato praticado pelo ex-síndico nada tem a ver com suas atividades habituais ou cotidianas (atividade não condominial), de modo que não há que imputar tal responsabilidade ao condomínio que o elegeu para praticar atividades condominiais. Por fim, o recorrido pode buscar seus direitos a quem de fato é legítimo para causa. 12. Recurso da parte ré conhecido e provido para acolher preliminar de ilegitimidade suscitada e reformar a sentença para extinguir o processo sem resolução do mérito, nos

Em destaque, um caso do TJPR⁵ no qual, não obstante a discussão entre morador e síndico tenha se iniciado por questões inerentes ao condomínio, o fato de o síndico ter entrado em briga física extrapola o exercício da função, respondendo assim pelos danos causados de forma pessoal, sem qualquer responsabilidade da massa condominial, conforme destaca o julgador:

[...] o síndico representa o condomínio na prática dos atos necessários à defesa dos interesses comuns dos condôminos. A responsabilidade do condomínio, portanto, somente existe se o exercício de atos executivos ou deliberantes – *i.e*, a atuação do mandatário legal dentro das balizas da lei e da convenção – causar prejuízo a alguém. 2. Se, porém, o dano advier de quizílias pessoais entre os envolvidos – cuja relação profissional seja suplantada pela mescla de ligações familiares e problemas próprios de vizinhança, – e for alheio às atribuições funcionais conferidas ao representante e à

termos do art. 485, VI, CPC, quanto a esta parte requerida. 13. Custas recolhidas. Sem honorários em razão do provimento recursal (BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal**. 07106868020208070020 DF 0710686-80.2020.8.07.0020, Rel. Arnaldo Corrêa Silva, j. 24-05-2021, Segunda Turma Recursal, DJ: 02-06-2021).

5. Apelação Cível – Responsabilidade civil – Pleito de Suspensão da Exigibilidade dos Ônus Sucumbenciais, À Vista Do Deferimento Da Justiça Gratuita – Consequência Lógica Da Benesse, Prevista Em Lei – Ausência De Interesse Recursal – Não Conhecimento Tópico – Impugnação À Gratuidade Judiciária Concedida Aos Réus – Inexistência De Elementos Concretos A Afastar A Conclusão Pela Hipossuficiência Financeira – Benefício Mantido – Agressões Físicas Praticadas Por Síndico e funcionária de condomínio contra proprietária de unidade habitacional – alegadas ameaças proferidas por terceira moradora (cônjuge do síndico) contra a autora – Danos morais configurados – responsabilidade do condomínio – não cabimento – síndico que age em nome próprio, extrapolando os limites da representatividade e das atribuições previstas em lei e na convenção condominial – conquanto posta em prática no âmbito físico do condomínio, conduta de cunho eminentemente pessoal, a latere da função de síndico – funcionária que tampouco se achava a serviço do condomínio na altura das agressões – desavenças pessoais entre as partes – *quantum* reparatório adequado às balizas objetivas e subjetivas do processo – manutenção. Recurso conhecido em parte e desprovido. 1. A regência normativa que disciplina a matéria é expressa no sentido de que o síndico representa o condomínio na prática dos atos necessários à defesa dos interesses comuns dos condôminos. A responsabilidade do condomínio, portanto, somente existe se o exercício de atos executivos ou deliberantes – *i.e*, a atuação do mandatário legal dentro das balizas da lei e da convenção – causar prejuízo a alguém. 2. Se, porém, o dano advier de quizílias pessoais entre envolvidos – cuja relação profissional seja suplantada pela mescla de ligações familiares e problemas próprios de vizinhança, – e for alheio às atribuições funcionais conferidas ao representante e à empregada da massa condominial, não há falar-se em responsabilização solidária do ente despersonalizado. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. 10ª Câmara Cível, 0048029-28.2017.8.16.0014, Londrina, Rel. Des. Domingos Ribeiro da Fonseca, j. 03-02-2020, Public. 06-02-2020.

empregada da massa condominial, não há falar-se em responsabilidade solidária do ente despersonalizado.

Dos precedentes judiciais colacionados, observa-se importante distinção dogmática: a segmentação na atuação do síndico como órgão representante do condomínio e os atos particulares dessa pessoa (física ou jurídica). Só haverá propriamente responsabilidade civil do síndico em sentido estrito quando existirem danos decorrentes de atos ou omissões de uma pessoa na função do síndico. Ainda que possa haver responsabilidade civil, não é no estrito sentido do desenvolvimento desta pesquisa.

Destarte, apenas nos casos de responsabilidade civil em sentido estrito do síndico haverá dever do condomínio edilício de indenizar o lesado, visto o síndico agir como representante da massa condominial. Embora exista ato do síndico, não é como o de outro qualquer, mas é o ato de um representante condominial. Afinal, o síndico quando colide o seu carro em outro carro de um condômino não responde como síndico por este ato, mas pela natural normativa de um acidente de trânsito.

Essa diferença possui fundamentos claros quanto ao dever de indenizar. Quando o síndico age em nome do condomínio e causa danos a terceiros, estes ingressam com ação em face do condomínio edilício, não em face do síndico. Igualmente quando o síndico age nas suas funções e causa dano ao condomínio, o legitimado imediato é o próprio condomínio, não os condôminos, que são apenas prejudicados indiretamente. Importante destacar que essa inferência foi trabalhada por Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda ao estudar a representação:

Quando o órgão da pessoa jurídica pratica o ato, que há de entrar no mundo jurídico como ato da pessoa jurídica, não há representação, mas apresentação. O ato do órgão não entra, no mundo jurídico, como ato da pessoa, que é órgão, ou das pessoas que compõem o órgão. Entra no mundo jurídico como ato da pessoa jurídica, porque o ato do órgão é ato seu. Ainda há apresentação, e não representação, conforme já aprofundamos no Tomo I, se pessoa física ou órgão da pessoa física ou o órgão da pessoa jurídica pratica o ato, através de mensageiro ou de aparelho automático⁶.

6. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. 4. ed. São Paulo: RT, 1983, p. 233.

Assim, adaptado às normas do condomínio edilício (que não tem personalidade jurídica), ao atuar, o síndico o faz como órgão deste, como representante do condomínio edilício para os atos os quais possui poderes para tal.

Retornando aos atos de administração em sentido estrito, avalia-se que a responsabilidade civil do síndico nos atos de administração tende a ocorrer quando ele agir com excesso ou desvio de poder e no descumprimento das normas técnicas de conduta em certas atribuições gerenciais.

5.1.1. Responsabilidade civil do síndico e as assembleias

A Assembleia é o órgão máximo de decisão dentro do condomínio. Suas decisões precisam respeitar as regras internas do condomínio, ou modificá-las quando necessário, e atrelam o síndico sob pena dele responder pelo seu não cumprimento.

No que tange à etimologia da palavra *assembleia*, De Plácido e Silva a indica com o significado de reunião. No entanto, não se pode dar essa denominação a qualquer natureza de reunião. É necessário que seus integrantes possuam igualdade ou semelhança de situação, estejam ligados pelo mesmo interesse ou por identidade de funções, e que tenham sido previamente convocados para deliberarem ou resolverem sobre determinadas questões segundo as regras ou formalidades estatuídas para esse fim. Assim, assembleias das sociedades anônimas, assembleias de credores, assembleias legislativas, dentre outras modalidades⁷.

A assembleia geral em condomínio é o único órgão competente para conhecer e exprimir a vontade coletiva, por isso, está no topo da hierarquia⁸ dos órgãos do condomínio, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o conselho fiscal, os condôminos e demais ocupantes do edifício⁹.

Não só pela sua hierarquia inerente é atribuído ao síndico o respeito às decisões da assembleia. O CC/2002 estabeleceu expressamente no art.

7. SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: Gen/Forense, 2016, p. 87.

8. SÁ, Lucas Roberto. **Condomínio**: a responsabilidade do síndico. São Paulo: LTr, 2001, p. 397.

9. MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 129.

1.348, IV¹⁰, uma espécie de tríade normativa básica na conduta do síndico, que se fixa no cumprimento da convenção, do regimento interno e das determinações da assembleia. Assim, não só pela sua característica de órgão máximo é que deve haver o cumprimento de suas disposições, mas pela própria ordem determinada pelo legislador do CC/2002.

Referido *status* de órgão máximo atribui consequências práticas na atuação do síndico, sobretudo quanto ao respeito e ao exato cumprimento das deliberações fixadas na assembleia. Ilustra a questão o acórdão n. 1012389-83.2017.8.26.0590¹¹ de relatoria do desembargador Rodolfo Cesar Milano, proferido pela 32ª Câmara de Direito Privado do TJSP, o qual tratou de hipótese fática em que a síndica do condomínio atuou com poderes além dos fixados nas deliberações assembleares.

No relatório do acórdão, constata-se que a assembleia votou, em certo dia, a aprovação de um fundo para obras, uma comissão de obras e outros itens. Transcorrido certo tempo, em outra assembleia, foram votadas a apresentação e a aprovação de orçamentos para reforma de corredores e de escadarias do condomínio, mas não foi fixado qualquer limite, deliberada a contratação de certa empresa ou determinada a dispensa de aprovação em assembleia. A despeito do quadro delineado, a síndica contratou uma empresa para reforma do piso (benfeitoria voluptuária), agindo em contrariedade com os limites legais e, precipuamente, com ausência de poderes para tanto, já que a assembleia jamais deliberou o tema. Dessa forma, na decisão, a síndica, juntamente com a empresa prestadora de serviços, foi condenada a devolver os valores despendidos pelo condomínio na reforma do piso.

O síndico, pelos fundamentos externados na decisão judicial, responde civilmente quando atua além dos poderes fixados pela lei e pela assembleia, o que conduz à ideia de que, como administrador, ele tem seus poderes limitados, e ao descumprir essa limitação, há responsabilidade civil fulcrada na indenização dos danos causados pelos atos com excesso de poder ou em descumprimento ao decidido pela assembleia.

10. BRASIL. Código Civil (2002). "Art. 1.348, IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia".

11. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Processo n. 1012389-83.2017.8.26.0590. Rel. Des. Rodolfo Cesar Milano. 32ª Câmara de Direito Privado, j. 17-02-2022, Public. 17-02-2022.

No Brasil, o fundamento para o vínculo que justifica essa responsabilidade civil pode ser a realização de um contrato entre as partes, ou seja, entre o condomínio e o síndico, ocorrido apenas no caso de o síndico ser profissional, e ainda, quando houver interesse entre as partes de assinar um instrumento (voluntariedade). Não existe obrigatoriedade legal da contratação de um síndico profissional, diga-se, ainda que possa ter suas vantagens.

De qualquer forma, a responsabilidade do síndico está atrelada, em última instância, à lei, ao cumprimento da convenção e regimento interno e às deliberações da assembleia. No caso de descumprimento de uma deliberação assemblear, é necessário distinguir dois cenários: o do síndico profissional e o do síndico voluntário, tendo em vista o elo entre o condomínio ser distinto nos dois casos.

Tratando-se do síndico voluntário, há responsabilidade civil subjetiva, com a necessidade de se provar a culpa pelo não cumprimento do que foi definido em assembleia e, como consequência, trazer consequências maléficas a determinado condomínio. Cenário este, que, em tese, pode ser modificado no caso do síndico profissional, que, independentemente de ter assinado um contrato com o condomínio, responderá sem culpa pelo risco da atividade de síndico assumida profissionalmente. Em ambos os casos, seria necessário que a ação ou a omissão (conduta) desse causa ao dano, conforme explica Carlos Roberto Gonçalves: “embora possa haver responsabilidade sem culpa, não se pode falar em responsabilidade civil ou em dever de indenizar se não houver dano”¹². Dano este, aqui qualificado como a “supressão ou diminuição de uma situação jurídica favorável, reconhecida ou protegida pelo Direito”, segundo o entendimento de Antônio Menezes Cordeiro¹³.

Ademais, necessário fixar uma distinção de ordem prática. Em regra, o síndico padrão não age com descumprimento claro e frontal às

12. GONÇALVES, Carlos Roberto; AZEVEDO, Antônio Junqueira de (coord.). **Comentários ao Código Civil**: parte especial, direito das obrigações. v. 11 (arts. 927 a 965). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 276.

13. CORDEIRO, Antônio Menezes. **Tratado de direito civil português** – direito das obrigações, v. 2. t. 3. Gestão de negócios, enriquecimento sem causa, reponsabilidade civil. Coimbra: Almedina, 2010, p. 511.

disposições fixadas na assembleia, violação, evidentemente¹⁴, não costuma aos padrões do homem comum, além de implicar fácil verificação dos requisitos da responsabilidade civil, objetiva ou subjetiva. O caso mais comum de responsabilidade civil do síndico decorre do mau cumprimento do fixado na assembleia.

Por evidência, a assembleia é paradoxal na responsabilidade civil do síndico, conforme ressalta João Batista Lopes: “os abusos e desvios eventualmente cometidos pelo síndico poderão ser coibidos pela assembleia dos condôminos, à qual compete destituí-lo”¹⁵; malgrado essa correta afirmação, a assembleia também é local das decisões fundamentais na condução do condomínio. Como é conatural, toda decisão precisa ser implementada e cumprida, encargo este do síndico, que pode cumpri-la mal.

Nesse passo, embora previsto por Carlos Maximiliano ainda no longínquo ano de 1956, é necessário atestar em documento o ocorrido em assembleia: “o ocorrido nas sessões de assembleia é consignado, pormenorizadamente, na ata respectiva, a qual, em sendo autenticada pelo secretário e pelo presidente, faz prova em juízo”¹⁶.

Nem sempre essa decisão é adequadamente cumprida, ademais, nem todas as disposições são claras ou compreendem exaustivamente o que o síndico deve ou não fazer. Nesse hiato, ocorre o cumprimento defeituoso ou o mau cumprimento do deliberado em assembleia, que deve ser sempre sopesado com a interpretação harmônica das normas condominiais ao bem viver, buscando obstar conflitos desnecessários decorrentes da hermenêutica restrita ou puramente gramatical que torne inviável o cumprimento do disposto em assembleia, na convenção ou no regimento interno, conforme alerta Rubens Carmo Elias Filho¹⁷. Esta ação administrativa danosa do síndico pode se realizar de forma culposa ou não culposa, visto prescindir de culpa a conduta evidentemente prejudicial ao condomínio

14. Mudando o que deve ser mudado, Rui Stocco assevera realidade aplicável ao condomínio: consagrou-se, nas sociedades em geral, o regime da responsabilidade dos administradores pelos excessos, abusos ou violação da lei e do contrato. STOCO, Rui. **Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial**: doutrina e jurisprudência. 4. ed. São Paulo: RT, 1999, p. 262.

15. LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: RT, 2003, p. 104.

16. MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1956, p. 295.

17. ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edifício**. São Paulo: Atlas, 2015, p. 210.

que contrata um prestador de serviços ou produtos específicos com preço excessivamente maior que o do mercado, por exemplo.

Nesse diapasão, o mau cumprimento do fixado na assembleia pode gerar danos, que, se acintosos, prescindem de comprovações para ensejar a responsabilidade civil do síndico. Assim como o administrador das sociedades possui deveres fiduciários que ultrapassam a mera honestidade¹⁸, o síndico possui o dever ético e jurídico do bom e adequado cumprimento das decisões fixadas em assembleia, em última instância, da decisão fixada pelo condomínio. A boa atuação do síndico não exige uma conduta administrativa perfeita, mas o padrão médio esperado naquela circunstância, considerado diante da expectativa das partes. A averiguação do padrão esperado de conduta não se dá em abstrato, visto ser um contrassenso diante das diferentes realidades enfrentadas num país de tamanhas disparidades como o Brasil, sobretudo se analisado o amadurecimento e o tamanho de certos condomínios localizados nas regiões de maior desenvolvimento comparados aos pequenos condomínios de outras localidades.

Destaca-se que, salvo nos casos de clara comprovação de fraude ou má-fé cometida pelo terceiro, não se aplica a teoria dos atos *ultra vires societatis*.

Os atos realizados pelo síndico na função de representante do condomínio, sobretudo, considerando a revogação do criticado parágrafo único¹⁹ do art. 1.015 do CC/2002 (revogado pela Lei n. 14.195/2021), que, embora localizado no direito societário, poderia ser aplicado, com mitigações e correções, por analogia à relação do síndico e condomínio edilício,

18. Do vínculo de administração nascem, em relação à sociedade, deveres fiduciários do administrador. Esse deve agir de acordo com a posição de confiança ostentada, considerando, sempre, o interesse do fiduciante. A principal consequência de reconhecer-se como fiduciária uma relação está na «imposição de estritos deveres jurídicos (positivos e negativos) ultrapassando a simples honestidade exigida em qualquer relação de intercâmbio». MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 355.

19. Essa disposição do parágrafo único inspira-se na chamada *ultra vires doctrine*, segundo a qual qualquer ato praticado pela pessoa jurídica que extrapole o seu objeto social é nulo e ineficaz frente à sociedade. Trata-se de uma opção legislativa em favor da sociedade lesada pelo administrador em contraponto à proteção dos terceiros de boa-fé. Entre a sociedade prejudicada pelo administrador, que extrapolou os limites dos seus poderes previstos no contrato social, devidamente arquivado no órgão registral, e os interesses dos terceiros de boa-fé que transacionaram com a sociedade, o Código Civil parece optar pela proteção à pessoa jurídica. DELGADO, Mario Luiz. *In*: SCHREIBER, Anderson [et al.]. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 793.

já que ambos atuam como órgão de um ente (condomínio ente despersonalizado, pessoa jurídica ente personalizado). Nesse sentido, o síndico não responde pessoalmente quando a decisão se encontrar nos limites estabelecidos em assembleia²⁰.

5.1.2. Abuso do direito na atuação do síndico

O ato ilícito pode tanto decorrer de um contrato (art. 389), quanto de uma situação extracontratual (art. 186). A conceituação do ato ilícito não é tão simples como parece, pois nem todo ato contrário à lei é ilícito. Cariota Ferrara²¹ observa “a doação entre cônjuges como exemplo de ato contrário à norma que, no entanto, não constitui ato ilícito”. Assim, mister se faz a distinção entre ato ilícito e fato danoso.

O ato ilícito puro está previsto no ordenamento jurídico brasileiro no art. 186 do CC/2002. Como consequência do ilícito, fica o causador atrelado à reparação do dano por força do art. 927 do CC/2002. O ato ilícito pode ser o fato gerador da responsabilidade civil, que tem como força motriz o caráter antijurídico da conduta e o resultado danoso, os quais constituem o resultado do ato ilícito²². No campo civil, só interessa o ato ilícito à medida que exista dano a ser indenizado²³.

A figura do abuso do direito não encontra conformação apenas no direito civil (é, também, metajurídica), embora seja o seu berço de criação e desenvolvimento. Daí, também, a adoção pelo sistema processual civil do princípio da proteção à boa-fé objetiva, vedando o exercício abusivo de uma posição jurídica.

Assim define o art. 187 do CC/2002: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites

20. “ILEGITIMIDADE DE PARTE DO SÍNDICO – Atuação limitada ao que foi decidido na assembleia condominial e segundo os interesses da entidade que representa – Pessoa física que não responde pessoalmente por agir de acordo com os poderes inerentes ao mandato – Carência de ação – Ilegitimidade de parte reconhecida em face deste”. BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Apelação 0002335-38.2010.8.26.0326, Rel. Mendes Pereira, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 15-02-2012.

21. Cariota Ferrara *apud* GOMES, Orlando. **Obrigações**. Atual. por Edvaldo de Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

22. CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 22.

23. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 590.

impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”. Como consequência, virá o dever de indenizar fixado no art. 927 do mesmo diploma.

O abuso do direito está relacionado com o direito subjetivo que, segundo Francisco Amaral, é “o poder que a ordem jurídica confere a alguém de agir e de exigir de outrem determinado comportamento”²⁴. E, sob esse aspecto, se torna subjetivo, pois depende de forma exclusiva do titular do direito a atuação dentro dos limites do direito objetivo ou fora deste.

Por direito subjetivo, De Plácido e Silva define o poder de ação assegurado legalmente a toda pessoa para defesa e proteção de qualquer espécie de bens materiais ou imateriais, do qual decorre a faculdade de exigir a prestação ou abstenção de atos, ou o cumprimento da obrigação, a que outrem esteja sujeito.

O abuso de direito é coibido, além do explicitado no art. 187, nos arts. 421, 422, 1.228, §§ 1º e 2º, e art. 1.648 do CC/2002, de formas e maneiras de interpretação razoavelmente distintos.

A fim de enquadrá-lo no adequado conteúdo desta obra, e tendo em vista as lições já mencionadas, o abuso do direito pode ser qualificado e conceituado como um exercício desmedido, desmensurado, irregular de um direito efetivamente existente, ou seja, o pressuposto inicial é o da existência de um direito subjetivo anterior, que, em seu exercício é degenerado, segundo observa Rubens Limongi França²⁵: “O abuso de direito consiste em um ato jurídico de objeto lícito, mas cujo exercício, levado a efeito sem a devida regularidade, acarreta um resultado que se considera ilícito”.

No mesmo sentido, Judith Martins-Costa:

De fato, a fórmula «abuso de direito» está impregnada por suas referências históricas, que a conotavam ao ato emulativo, como ainda está no art. 1.228, § 2º, do Código Civil. Mas o art. 187 – que trata, efetivamente, da ilicitude no modo de exercício do direito – não se limita à figura do abuso, não requer a intenção emulativa e abarca: (i) o exercício contraditório, quando desleal; (ii) o exercício

24. Francisco Amaral. Direito civil: introdução, p. 188-189 *apud* GUERRA, Alexandre. **Responsabilidade civil por abuso de direito**. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 94.

25. FRANÇA, Rubens Limongi. **Instituições de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 889.

disfuncional (pois divorciado da função atribuída ao direito subjetivo, potestativo ou faculdade); e (iii) o exercício desmesurado ou desmedido de direito subjetivo, potestativo ou faculdade. É apenas nesse último sentido que a fórmula «abuso de direito» deve ser tecnicamente empregada, e, ainda assim, desde que desvestida de suas ressonâncias históricas no que tange à exigência do comportamento emulativo para a sua caracterização²⁶.

Em complemento ao raciocínio acima, Bruno Miragem esclarece:

São elementos do ato abusivo: (a) o exercício de um direito ou poder por seu titular; (b) o excesso a limites predefinidos em lei. Estes limites, o fim econômico ou social, a boa-fé e os bons costumes, são conceitos indeterminados, que admitem sua concreção pelo intérprete. Dizer-se que todo o direito tem um fim econômico ou social significa dotá-lo de um limite interno, que configura sua utilidade individual e social pressuposta. A boa-fé objetiva tem seu sentido e alcance sedimentados pelo direito atual, representando deveres de lealdade, cooperação e respeito às expectativas legítimas da outra parte. Os bons costumes são conceito amplo, que implicam proteção de certos valores ético-jurídicos da comunidade (a proteção e promoção de direitos fundamentais caracterizam-se como bons costumes)²⁷.

No âmbito condominial, observa-se este abuso do direito nas ações do síndico que age com excesso ou omissão deliberada quanto ao definido em lei, na Convenção, no Regimento Interno, ou ainda, no não cumprimento ou cumprimento extrapolando o definido nas deliberações assembleares.

Outros exemplos do abuso do direito de ordem prática e resultante da atuação administrativa do síndico dizem respeito ao uso excessivo ou intimidatório de notificações extrajudiciais ou judiciais, a não realização do seguro do condomínio ou não renovação do auto de vistorias do corpo de bombeiros (AVCB). Em tese, o síndico tem o dever de notificar o condômino de eventual irregularidade, atividade que integra seu mister de administrador da massa condominial; entretanto, o mau uso desse poder (dever) pode dar ensejo a eventual abuso do direito, precipuamente no

26. MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 669.

27. MIRAGEM, Bruno. **Direito das obrigações**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 67.

uso excessivo e desmedido de notificações, como no caso de o condômino receber diariamente notificações diante do atraso das prestações condominiais.

No mesmo diapasão, é conhecida pela jurisprudência do STJ (Recurso Especial n. 1.817.845-MS/2016/0147826-7) o ato ilícito de abuso do direito de ação (*shamlitigation*), isto é, o ajuizamento de uma série de ações judiciais sem quaisquer fundamentos idôneos, com propósito doloso de prejudicar a outra parte. No âmbito das funções do síndico, é dever representar ativa e passivamente o condomínio em juízo (art. 1.348, II, do CC/2002²⁸), todavia, atua em descompasso com o ordenamento jurídico o síndico que utiliza dessa prerrogativa legal para prosseguir com uma “campanha” intimidatória em face de um dos condôminos ou de terceiros, utilizando-se do processo com a finalidade de perseguir eventuais inimigos ou desafetos, sem qualquer fundamento jurídico para tanto.

Os exemplos²⁹ de possíveis atos cometidos em abuso do direito pelo síndico são potencialmente infinitos diante da criatividade humana para cometer injustiças e mal exercitar os direitos subjetivos tutelados pelo ordenamento jurídico. Conforme ressaltado, o adequado na atuação do síndico é agir com boa-fé e parcimônia nos seus deveres legais e convencionais, evitando conflitos desnecessários em um ambiente que já é tendenciosamente conflituoso: *communio est materrixarum* (“o condomínio é a mãe das rixas”).

Por fim, cabe ilustrar o acima aduzido com o julgamento do TJSP³⁰ sobre a alegação deque houve retenção de correspondências de condôminos e que o síndico seria o responsável pelo abuso. Assim, paira a dúvida

28. BRASIL. Código Civil (2002). “Art. 1.348, II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”.

29. André Abelha Dutra, ao dissertar sobre o abuso do direito no condomínio edilício, chega a conclusão similar: “Ao longo deste livro, mergulhamos no universo condominial, analisando situações reais e imaginárias, à procura do abuso do direito, e não foi difícil encontrá-lo”. DUTRA, André Abelha. **Abuso do direito no condomínio edilício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2013, p. 391.

30. Condomínio edilício. Alegada retenção de correspondências de condôminos. Nulidades processuais não configuradas. Expressa apreciação de todos os requerimentos da parte. Ademais, reconhecimento de prejudicial ao seguimento e conhecimento meritório da demanda. Ilegitimidade passiva do síndico, que atua em nome do condomínio. Litigância de má-fé inexistente. Extinção mantida. Recurso desprovido. BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. AC: 01971884620108260100. SP 0197188-46.2010.8.26.0100, Rel. Claudio Godoy, j. 26-06-2012, 1ª Câmara de Direito Privado, Public. 28-06-2012.

sobre o fato de a situação ser um excesso nos atos da gestão ouse estaríamos diante de um abuso de direito. E por consequência, se o síndico responderia no polo passivo da demanda, o que ocorreria no caso de abuso. Assim assevera o relator desembargador Claudio Godoy:

Aqui vale a mesma distinção que se faz entre a atuação do mandatário com excesso de poderes e com abuso de poder. Conforme tive ocasião de expender em outra sede, *“não se há de confundir o ato praticado pelo mandatário sem poderes, ou com excesso, do ato praticado nos limites dos poderes, mas contra os interesses do mandante. É em doutrina a distinção que se faz entre excesso e abuso de poderes. O abuso, o agir em dissonância com os interesses do mandante é questão atinente à relação interna do mandato, entre as partes contratantes”* (Comentários, Coord.; Cezar Peluso, Manole, 6ª ed., p. 683). No caso, o controle e a distribuição das correspondências aos condôminos é ato inerente à administração do condomínio especial (CC, art. 1.348, V). Neste quadro, a ação deveria ter sido proposta em face do condomínio.

5.1.3. Gestão financeira, trabalhista e fiscal do condomínio

Ainda sob a abordagem da administração do condomínio pelo síndico, a modernidade atribui uma série de deveres cada vez mais complexos de gestão, seja financeira, trabalhista ou fiscal e o síndico é o encarregado dessa sofisticada gama de atividades. O rol elencado pelo artigo 1.348 do CC/2002 já institui um compilado de atribuições nada simples, conforme aponta Sílvio de Salvo Venosa: “Como se nota do rol elencado neste artigo, há necessidade de constante atividade do síndico, na cobrança de contribuições, na fiscalização material do condomínio, na convocação de assembléias etc., o que lhe dá enorme responsabilidade”³¹.

Malgrado sua extensão, não há disposição expressa no rol de incisos do CC/2002 ou da Lei n. 4.591/1964 a obrigação do síndico de cuidar da gestão financeira, trabalhista e fiscal do condomínio edilício. A alegação, contudo, não é obstáculo para a imposição dessas obrigações ao síndico,

31. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, v. XII. Álvaro Villaça Azevedo (coord.). São Paulo: Atlas, 2003, p. 490.