



UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS – UNIPAC

MARCO AURÉLIO SCHMIDT

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO

JUIZ DE FORA

2013

MARCO AURÉLIO SCHMIDT

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO

Trabalho de Curso apresentado a Faculdade Unipac, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Ms. Alexandre Bonoto

Juiz de Fora

2013

FOLHA DE APROVAÇÃO

MARCO AURÉLIO SCHMIDT

Aluno

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO

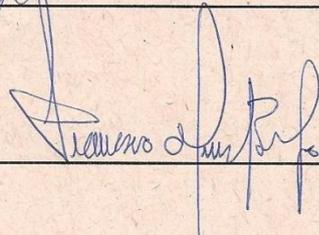
Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA







Aprovada em 30 / 11 / 2013.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, a toda minha família, aos meus amigos, aos meus professores pelo incentivo, ao meu orientador pelo apoio e a todos que de alguma forma me deram forças para a conclusão do curso, muito obrigado.

DEDICATÓRIA

À minha família que compreendeu meus momentos de ausência, me deu apoio e tranquilidade para prosseguir meus estudos e que me incentivou para que hoje eu pudesse estar vencendo mais este desafio.

Arrumar a vida, pôr prateleiras na vontade e na ação. Quero fazer isto agora, como sempre quis, com o mesmo resultado; mas que bom ter um propósito claro, firme só na clareza, de fazer qualquer coisa!

Fernando Pessoa

RESUMO

O Código Civil define a responsabilidade civil como a obrigação de reparar o dano em decorrência de ação ou omissão do agente que viola direito ou causa prejuízo a outrem. Em nosso ordenamento temos duas espécies de responsabilidade civil; a subjetiva que depende da comprovação da culpa e a objetiva, que independe de culpa, como veremos no decorrer do trabalho. O objetivo principal do trabalho é analisar a responsabilidade civil do condomínio. Para tanto se fez necessário a abordagem do instituto do condomínio no ordenamento pátrio. Em regra a responsabilidade civil do condomínio será subjetiva, ou seja, dependerá da comprovação de culpa, de vez que o condomínio está disciplinado pela legislação civil. Contudo, no caso em que um indivíduo é vítima de dano em decorrência de objetos lançados pela janela de um apartamento não identificado, o condomínio será responsabilizado independentemente de culpa Trata-se da responsabilidade objetiva, uma exceção à responsabilidade adotada pelo Código Civil, visto que neste caso a responsabilidade civil independe de culpa.

Palavra chave: Responsabilidade civil, dano, objetiva, subjetiva, condomínio.

ABSTRACT

The Civil Code defines a liability as the obligation to repair the damage as a result of action or omission that violates the agent's right or cause injury to others. In our time ordering two kinds of liability, which depends on the subjective evidence of guilt and objective, independent of guilt, as we shall see in the course of the work. The main objective to analyze the liability of the condominium. Therefore it was necessary to approach the institute condominium in land patriotism. Generally the liability of the condominium will be subjective, ie, depend on the proof of guilt, since the condo is governed by civil law, however, in the event that the pedestrian is the victim of damage due to objects thrown by the window unidentified an apartment, condominium shall be liable regardless of fault, it is the liability, an exception to liability adopted by the Civil Code, as in that case the liability shall not depend on fault.

Keyword: liability, damages, objective, subjective, condo.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	09
2 RESPONSABILIDADE CIVIL	10
2.1 Pressupostos da Responsabilidade Civil	12
2.1.2 Conduta	13
2.1.3 Dano	15
2.1.4 Nexo de Causalidade	16
2.1.5 Culpa	17
2. 2 Responsabilidade Civil Subjetiva	18
2. 3 Responsabilidade Civil Objetiva	19
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS ACERCA DO CONDOMÍNIO	22
3.1 Espécies de Condomínio	23
3.2. Natureza Jurídica do Condomínio Edifício	25
4 A RESPONSABILIDADE CIVIL NO CONDOMÍNIO	27
4.1 Responsabilidade por Furto e Roubo	28
4.2 Responsabilidade do Condomínio Perante Terceiros por Objetos Jogados dos Apartamentos	30
CONCLUSÃO	32
REFERÊNCIA	33

INTRODUÇÃO

O tema proposto para esse trabalho é a responsabilidade civil do condomínio de acordo com a legislação civil vigente.

O objetivo será analisar com o equilíbrio que se impõe no trato do Direito, até que ponto o condomínio poderá responder civilmente por danos causados aos condôminos .

Outra questão relevante a ser analisada, diz respeito a responsabilidade civil do condomínio envolvendo danos causados a terceiros, por exemplo, no caso em que um indivíduo é vítima de dano em decorrência de objetos lançados pela janela de um apartamento não identificado. Neste caso deve-se atentar para o caso concreto, visto que conforme demonstrado, em regra a responsabilidade do condomínio é subjetiva e somente se apurada a culpa do condomínio, este será responsabilizado. Ocorre porém, outras duas situações em que o condomínio será responsabilizado e que não se enquadram na chamada responsabilidade subjetiva. Uma destas situações diz respeito ao caso previsto no artigo 938 do Código Civil onde se estabelece que os moradores dos condomínios edifícios respondem pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Para a análise do tema proposta será necessário estudar a responsabilidade civil subjetiva adotada pelo Código Civil, segundo a qual, para que haja o dever de reparação, devem estar presentes alguns requisitos, quais sejam: conduta humana, dano, nexos de causalidade e culpa.

Para melhor entendimento do assunto também será abordada a responsabilidade civil objetiva, que é adotada pelo Código de Defesa do Consumidor.

2 RESPONSABILIDADE CIVIL

Durante o período primitivo, que vai até final do século XVIII, aquele que causasse dano a alguém era punido pela vítima, por seus parentes ou por todo o grupo social, com grande violência, sem que houvesse proporção à ofensa causada. Este período foi denominado como Período da Vingança Privada no qual a “justiça” se dá sem parâmetros legais, feita com as próprias mãos. O mal era reparado com o mal, atingindo não só o agressor, como também todo o seu grupo com o intuito de satisfazer a honra do ofendido. Neste período não se falava em responsabilidade civil e o que se buscava era a vingança.¹

O Código de Hamurábi ganhou destaque com a Lei de Talião, através da qual o delinquente ou ofensor devia a ser punido na mesma proporção ao mal causado ao ofendido. A punição era igualmente retribuída de acordo com o dano causado e, além disso, a punição passou a ser individual. Trata-se da famosa lei do "Olho por olho, dente por dente".²

Em Roma, entre o final do século III a início do século II a.C., o princípio que norteava a reparação por um dano causado a alguém era extraído da *Lex Aquilia de Damno*, princípio pelo qual se punia a culpa por danos injustamente provocados, independentemente da relação obrigacional.³

Conforme leciona Gagliano e Pamplona⁴: “Um marco na evolução histórica da responsabilidade civil se dá, com a edição da *Lex Aquilia*, cuja importância foi tão grande que deu nome a nova designação da responsabilidade civil delitual ou extracontratual”.

A evolução da responsabilidade civil se consolida ainda mais com o advento do Código de Napoleão, por meio do qual a idéia de punição foi aos poucos sendo substituída pela idéia de reparação pelo dano sofrido. A culpa foi inserida como pressuposto da responsabilidade civil, servindo de referência no Código Civil brasileiro de 1916.

¹ FILHO, Antônio Ferreira Couto; SOUZA, Alex Pereira. **Responsabilidade Civil Médica e Hospitalar**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001, p.23.

² Idem.

³ Idem.

⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil. 2. ed. rev., atual. e ampl. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2004, p.11.

Segundo os doutrinadores FILHO e SOUZA⁵:

A responsabilidade civil é, pois, o dever que toda pessoa possui de reparar o prejuízo que tenha causado a outrem, seja por meio de uma ação, seja por meio de uma omissão, proporcionando, assim o retorno do ofendido, na medida do possível, ao *status quo ante* e, por via paralela, restaurando a paz social, que é o objetivo maior da ordem jurídica.

A responsabilidade civil no Brasil parte do que é descrito no artigo 186 do Código Civil, que dispõe que “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Por sua vez artigo 927, estabelece que: “Aquele que, por ato ilícito, causar dano ou violar direito de outrem, fica obrigado a repará-lo.”

A doutrina afirma que não há que se falar em responsabilidade civil sem que tenha havido algum prejuízo.

Caio Mário⁶ conceitua da seguinte forma a responsabilidade civil:

Responsabilidade civil é a obrigação de reparar o dano que uma pessoa causa a outra. Em direito, a teoria da responsabilidade civil procura determinar em que condições uma pessoa pode ser considerada responsável pelo dano sofrido por outra pessoa e em que medida está obrigada a repará-lo. A reparação do dano é feita por meio da indenização, que é quase sempre pecuniária. O dano pode ser à integridade física, aos sentimentos ou aos bens de uma pessoa.

De acordo com os ensinamentos de Maria Helena Diniz⁷:

Poder-se-á definir a responsabilidade civil como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva).

⁵ FILHO, Antônio Ferreira Couto; SOUZA, Alex Pereira. **Responsabilidade Civil Médica e Hospitalar**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001, p.22

⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade Civil**. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p.7.

⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil**. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2001, p.34.

Segundo Rui Stoco⁸: “a responsabilidade civil envolve antes de tudo o dano, o prejuízo, o desfalque, o desequilíbrio ou descompensação do patrimônio de alguém.”

Para Serpa Lopes⁹, a responsabilidade civil: "significa a obrigação de reparar um prejuízo, seja por decorrer de uma culpa ou de uma outra circunstância legal que a justifique, como a culpa presumida, ou por uma circunstância meramente objetiva."

Para Álvaro Villaça Azevedo¹⁰: “é a situação de indenizar o dano moral ou patrimonial, decorrente de inadimplemento culposo, de obrigação legal ou contratual, ou imposta por lei, ou, ainda decorrente do risco para os direitos de outrem."

No ordenamento pátrio existem duas espécies de responsabilidade civil, uma definida no Código Civil e a outra no Código de Defesa do Consumidor.

O Código Civil em seu artigo 186, define a responsabilidade civil como a obrigação de reparar o dano em decorrência de omissão voluntária, negligência ou imprudência, que violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral em decorrência de culpa, tratando-se da chamada responsabilidade subjetiva. Já o Código de Defesa do Consumidor define a responsabilidade civil como a obrigação de reparar o dano independente de culpa, pautando-se na teoria do risco, conforme dispõe o artigo 12.

2.1 Pressupostos da Responsabilidade Civil

Para que haja o dever de indenizar devem existir determinados fatores, denominados pressupostos ou elementos da responsabilidade civil¹¹, que são:

- 1- a conduta humana por ação ou omissão,
- 2- o dano, seja ele moral ou material, e

⁸ STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p.93.

⁹ LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 4. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995, p.160.

¹⁰ AZEVEDO, Álvaro Villaça, **Teoria Geral das Obrigações: responsabilidade civil**. 10. ed São Paulo: Atlas, 2004, p. 277.

¹¹ **Responsabilidade Civil**. Disponível em: http://www.esmeg.org.br/pdfMural/esmeg_-_dra._barbara_-_04-08-2011.pdf

3- o nexo de causalidade.

Contudo há divergência doutrinária a cerca destes pressupostos. Para Silvio de Salvo Venosa¹² são quatro: a conduta humana, o dano, o nexo causal e a culpa. Do mesmo modo Sílvio Rodrigues¹³ entende que, para que haja responsabilidade civil, deve estar presente a culpa do agente. Maria Helena Diniz¹⁴ entende que são apenas três os pressupostos: a conduta humana, o dano e o nexo causal.

A regra contida nos artigos 186 e 927 do Código Civil estabelece o seguinte:

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.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. A divergência existe porque, como veremos mais adiante, existe casos em que a lei determina a responsabilidade civil de reparar o dano independente de culpa.

A divergência existe justamente porque há casos em que a lei determina a responsabilidade civil de reparar o dano independente de culpa, conforme se verifica no artigo 927, acima citado.

2.1.2 Conduta humana

A responsabilidade civil deverá sempre conter como elemento essencial uma conduta humana.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Responsabilidade Civil. Vol.4. 3ªed. São Paulo: Atlas S.A., 2003, p.13.

¹³ RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil, Volume IV, Editora Saraiva, 19ª Edição, São Paulo, 2002, p.16.

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito civil Brasileiro: Responsabilidade Civil. Vol.7. 17ªed. São Paulo: Saraiva, 2003, p.32.

Pode-se classificar a conduta humana como um comportamento comissivo ou omissivo, voluntário e imputável. Por ser conduta humana, exclui-se os eventos da natureza.

É voluntário visto que está sujeito à vontade do agente tanto quanto de sua conduta, excluindo portanto, os atos involuntários ou inconscientes ou ainda, sob coação absoluta. Deve ser imputável por poder ser a ele atribuída a prática do ato além de possuir o agente discernimento e vontade .

Para que a conduta humana gere o dever de indenizar ela deve ser ilícita, nos moldes dos artigos 186 e 927 e deve ter causado dano a outrem, ainda que exclusivamente moral.

A conduta humana conforme Maria Helena Diniz¹⁵:

Vem a ser o ato humano, comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário e objetivamente imputável, do próprio agente ou de terceiro, ou o fato de animal ou coisa inanimada, que cause dano a outrem, gerando o dever de satisfazer os direitos do lesado.

De acordo com o que preceitua o Código Civil, só há dever de indenizar se existir culpa na conduta do agente causador do dano, tendo em vista que o a legislação civil adota a teoria subjetiva.

Com relação à conduta humana Sílvio Rodrigues¹⁶ afirma:

A responsabilidade do agente pode defluir de ato próprio, de ato de terceiro que esteja sob a responsabilidade do agente, e ainda de danos causados por coisas que estejam sob a guarda deste. A responsabilidade por ato próprio se justifica no próprio princípio informador da teoria da reparação, pois se alguém, por sua ação, infringindo dever legal ou social, prejudica terceiro, é curial que deva reparar esse prejuízo.

A conduta humana pode ser no sentido da prática de ato que cause dano ou ainda de deixar de praticar algo que deveria ter feito.

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil**. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 102.

¹⁶ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil, Volume IV**, Editora Saraiva, 19ª Edição, São Paulo, 2002, p.16.

2.1.3 Dano

O dano representa uma circunstância essencial da responsabilidade civil, configurando-se sempre que há prejuízo em decorrência da prática danosa de uma conduta humana. Pode ser caracterizado por um abalo aos interesses materiais ou morais de um indivíduo concernido por uma ação ou omissão, embora não seja qualquer dano que venha gerar o dever de ressarcimento. Para que o agente tenha o dever de indenizar o dano que causou devem ser apurados alguns requisitos: atualidade, certeza e subsistência. O dano atual é aquele que efetivamente ocorreu. A certeza fundamenta-se em fato certo e não em mera hipótese. A subsistência consiste em se dizer que o dano não será ressarcido se já tiver sido reparado pelo agente causador.¹⁷

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho¹⁸ citam Sérgio Cavalieri Filho, que explica:

O dano é, sem dúvida, o grande vilão da responsabilidade civil. Não haveria que se falar em indenização, nem em ressarcimento, se não houvesse dano. Pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode responsabilidade sem dano. Na responsabilidade objetiva, qualquer que seja a modalidade do risco que lhe sirva de fundamento – risco profissional, risco proveito, risco criado etc. -, o dano constitui o seu elemento preponderante. Tanto é assim que, sem dano, não haverá o que reparar, ainda que a conduta tenha sido culposa ou até dolosa.

Sem a prova do dano ninguém pode ser responsabilizado, não havendo de se falar portanto em responsabilidade civil.

O dano poder ser material ou moral, consistindo o dano material em uma lesão concreta aos bens ou patrimônio de terceiro que irá acarretar na perda, depreciação ou deterioração, total ou parcial.

De acordo com o Superior Tribunal de Justiça:

O dano material é uma lesão concreta que afeta um interesse relativo ao patrimônio da vítima. Assim, a perda de bens materiais

¹⁷ SALOMÃO, Diana Paola da Silva; GANDINI, João Agnaldo Donizeti. **A responsabilidade civil do Estado por conduta omissiva**. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/4365/a-responsabilidade-civil-do-estado-por-conduta-omissiva>.

¹⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**. 2. ed. rev., atual. e ampl. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 40.

deve ser indenizada, de modo que cada desfalque no patrimônio de alguém lesado é um dano a ser reparado civilmente e de forma ampla. O dano moral, por sua vez, se refere a uma lesão de interesses não patrimoniais, mas sim pessoais, à dor, vexame, sofrimento ou humilhação fora da normalidade do cotidiano, que interfere no comportamento psicológico de uma pessoa, causando-lhe aflições e angústias.¹⁹

Ao garantir o direito à dignidade da pessoa humana, a Constituição Federal de 1988 fortaleceu o entendimento de dano moral, dando respaldo à determinação do dever de reparar todos os prejuízos injustamente causados, mesmo que exclusivamente morais.

2.1.4 Nexo de Causalidade

Consiste na relação de causa e efeito entre a conduta praticada pelo agente e o dano suportado pela vítima. Nexo causal é a relação existente entre a conduta humana e o dano. Não havendo o nexo causal, não haverá a obrigação de indenizar sendo que ele é visto como elemento primordial na caracterização da responsabilidade civil.

O nexo de causalidade relaciona-se com o vínculo entre a conduta ilícita e o dano, ou seja, o dano deve decorrer diretamente da conduta ilícita praticada pelo indivíduo, sendo pois consequência única e exclusiva dessa conduta. O nexo causal é elemento necessário para se configurar a responsabilidade civil do agente causador do dano.²⁰

Sendo assim, se o dano não estiver relacionado com a conduta humana, não haverá que se falar em relação de causalidade e, conseqüentemente, em obrigação de indenizar. Nexo de causalidade é, pois, o liame entre a conduta e o dano.²¹

¹⁹ TJMG - APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.090479-4/001. Disponível em: www.TJMG.gov.br. Acesso em 05 de setembro de 2013.

²⁰ **Introdução ao Estudo de Direito. O que é Nexo Causal.** Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=6463>. Acesso em 12 de setembro de 2013.

²¹ BRITTO, Marcelo Silva. **Alguns aspectos polêmicos da responsabilidade civil objetiva no novo Código Civil.** Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5159>.

O nexo de causalidade é um elemento que, interligando uma conduta e um resultado danoso, estabelece um vínculo entre as partes que justifica o dever do responsável indenizar o prejuízo causado a vítima.

2.1.5 Culpa

A culpa pode ser conceituada como a falta cometida contra um dever, por ação ou omissão, pela inobservância de diligência que deveria ser observada quando da prática de um ato, a que se está obrigado.

Sérgio Cavalieri Filho²² conceitua culpa da seguinte forma: “conduta voluntária contrária ao dever de cuidado imposto pelo Direito, com a produção de um evento danoso involuntário, porém previsto ou previsível.”

Conforme lição de Maria Helena Diniz citada por Garcez²³:

A culpa em sentido amplo, como violação de um dever jurídico, imputável a alguém, em decorrência de fato intencional ou de omissão de diligência ou cautela, compreende: o dolo, que é a violação intencional do dever jurídico, e a culpa em sentido estrito, caracterizada pela imperícia, imprudência ou negligência, sem qualquer deliberação de violar o dever. A imperícia é a falta de habilidade ou inaptidão para praticar certo ato; a negligência é a inobservância de normas que nos ordenam agir com atenção, capacidade, solicitude e discernimento; e a imperícia é precipitação ou o ato de proceder sem cautela.

A culpa se dará em virtude de uma imprudência, uma negligência ou uma imperícia.

A imprudência advém de uma ação ou omissão, revestida de dolo, onde a má-fé está concretizada. A imprudência se caracteriza por algo a mais que a mera falta de atenção, tendo em vista que, ao praticar a conduta, o sujeito tinha conhecimento do mal ou risco que poderia causar e, ainda assim, teve intenção de praticá-la.

²² CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 6 ed. Revista, aumentada e atualizada. São Paulo: Malheiros, 2005, p.59.

²³GARCEZ, José Maria Rossani. **Responsabilidade objetiva ("strict liability"), negligência ("negligence") e negligência dolosa ("gross negligence"). Conceitos no direito brasileiro e nos países da "common law"**. Disponível em: jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=10732. Acesso: 10 de outubro de 2013.

Melhor explicando, age de forma imprudente aquele que sabedor do grau de risco envolvido, mesmo assim acredita que seja possível a realização do ato sem prejuízo para qualquer um; age, assim, além da justa medida de prudência que o momento requer, excede os limites do bom senso e da justeza dos seus próprios atos.²⁴

A negligência ocorre quando o sujeito causador do dano deixa de observar seu dever de cuidado.

Um conceito amplo de negligência, ou omissão do cuidar, é o não atendimento das necessidades básicas da criança, em variados níveis de gravidade. É uma das formas mais frequentes de maus tratos que há muito pouco tempo vem sendo reconhecida como tal. Incluída no cotidiano de muitas famílias ou instituições, faz parte do contexto do que os adultos supõem ser seu direito de escolher, na maioria das vezes sem questionamentos, a qualidade de vida daqueles que deles dependem.²⁵

A imperícia representa a falta de habilidade ou conhecimentos práticos no exercício de uma atividade, podendo ainda ocorrer a inobservância de regras técnicas específicas para pratica do ato.

2. 2 Responsabilidade Civil Subjetiva

O Código Civil adota como regra a responsabilidade subjetiva onde, além da ação ou omissão que causa um dano, ligados pelo vínculo denominado nexos de causalidade, deve restar comprovada a culpa em sentido lato, ou seja, o dolo, ou uma das modalidades da culpa em sentido estrito, a fim de alcançar-se o resultado danoso.

A responsabilidade civil subjetiva decorre do dano causado em função de um ato doloso ou culposo. Esta culpa se caracterizará quando o agente causador do dano atuar com negligência, ou imprudência, conforme disposto no artigo 159 do Código Civil de 1916, mantido e aperfeiçoado no artigo 186 do Código Civil de

²⁴ TROVÃO, Antônio de Jesus. **Uma breve análise acerca da sintaxe do Título III do Livro III, do Código Civil vigente: Do dano.** Disponível em: www.artigonal.com > Direito > Doutrina. Acesso: 10 de outubro de 2013.

²⁵ PFEIFFER, Luci. et.al. **Negligência ou omissão do cuidar - Combate à violência contra crianças e adolescentes.** Disponível em: www.condeca.sp.gov.br/eventos_re/ii_forum.../c3.pdf. Acesso: 18 de outubro de 2013.

2002, com a seguinte redação: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

O artigo 927, por sua vez, estabelece que: “Aquele que, por ato ilícito causar dano ou violar direito de outrem, fica obrigado a repará-lo”. E segue em seu parágrafo único: “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”

De acordo com Marcelo Silva Britto²⁶, Juiz de Direito no Estado da Bahia:

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

Denomina-se subjetiva a responsabilidade que se alicerça na idéia de culpa. A prova da culpa (sentido lato, dolo e culpa) passa a ser pressuposto necessário do dano. Esta teoria é a chamada teoria clássica, também conhecida como teoria da culpa ou teoria subjetiva.

A Legislação Civil em vigor adota como regra esta espécie de responsabilidade, devendo haver a culpa do agente causador do dano para que então se fale no dever de reparação.

2. 3 Responsabilidade Civil Objetiva

Em certas situações a lei impõe a obrigação de reparar o dano cometido independente de culpa, conforme dispõe o artigo 927 do Código Civil. Trata-se da responsabilidade objetiva, que prescinde de comprovação de culpa do agente.

²⁶ BRITTO, Marcelo Silva. **Alguns aspectos polêmicos da responsabilidade civil objetiva no novo Código Civil**. Disponível em: jus2.uol.com.br... Acesso: 18 de outubro de 2013.

Tendo em vista que independe de culpa, o dever de reparação se perfaz apenas com a existência do dano e o do nexo de causal²⁷.

Uma das teorias que procuram justificar a responsabilidade objetiva é a teoria do risco, a qual se pauta basicamente na composição do dano, sem se apurar a culpa do agente que o causou. A simples ocorrência do fato caracteriza à responsabilidade, pelo fato de que toda pessoa que exerce alguma atividade cria um risco de dano para terceiros, devendo ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa²⁸.

O Código de Defesa do Consumidor, composto por normas de ordem pública, conforme explicitado em seu artigo 1.º, adota como regra o que no Código Civil é exceção, a responsabilidade objetiva, dispensando, assim, a comprovação da culpa para atribuir ao fornecedor ou prestador de serviços, a responsabilidade pelo dano, bastando o dano e o nexo causal entre ambos.

Conforme preceitua o artigo 12 do CDC:

Art. 12 - O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Cláudia Lima Marques²⁹ explica que para ser caracterizada a responsabilidade prevista no art.12 é necessária a ocorrência comprovada e concorrente de três elementos: 1) existência do defeito; 2) o dano efetivo moral e/ou patrimonial; 3) o nexo de causalidade entre o defeito do produto e a lesão.

A responsabilidade objetiva não constitui espécie diversa da responsabilidade subjetiva, mas sim, maneira diferente de se focar a obrigação de reparar o dano.

Denomina-se subjetiva a responsabilidade que se inspira na idéia de culpa e objetiva quando alicerçada na teoria do risco. Contemplando-se a objetividade

²⁷ BRASIL. Código Civil.

²⁸ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil, Volume IV**, Editora Saraiva, 19ª Edição, São Paulo, 2002, p.10.

²⁹ MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3ª ed., 2ª tiragem, São Paulo: RT, 1999, p.100.

da responsabilidade, suficiente se faz a comprovação do nexo de causalidade entre ação e dano, enquanto que na subjetiva, é necessário a demonstração inequívoca da culpa ou dolo do agente.

A adoção da Responsabilidade Civil Objetiva pelo CDC se deu em razão da vulnerabilidade inegável do consumidor na sua relação com os fornecedores.

O Código de Defesa do Consumidor tem como regra a responsabilidade objetiva e toda indenização derivada de relação de consumo, em geral se sujeita a tal regime, salvo quando o Código expressamente dispuser em contrário. Como exceção, cita-se o artigo 14, § 4º, que trata da responsabilidade dos profissionais liberais, em suas atuações não ligadas a "obrigação de resultado", condição esta que se verificada, os remete à responsabilidade objetiva. De forma que a responsabilidade objetiva não significa responsabilidade absoluta, pois há a possibilidade de prova liberatória, excludente, por parte do fornecedor, nas seguintes hipóteses:

- Quando não tiver sido aquele fornecedor quem colocou o produto no mercado;

- Quando, efetivamente, ficar provada a inexistência do defeito,

- Quando ficar provado que o defeito foi causado por mau uso do consumidor.

- Quando demonstrar ser o defeito de pequena importância, algo insignificante.

Quanto à responsabilidade dos profissionais liberais, o Código abre exceção, condicionando-a à demonstração de culpa, como por exemplo em caso de erro médico, a qual se caracteriza através da negligência, imprudência ou imperícia do profissional. Neste caso, para facilitar a defesa do paciente que é parte vulnerável ou mais fraca, o Código admite a inversão do ônus da prova (art. 6º, inciso VIII).³⁰

³⁰ Código de Defesa do Consumidor.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS ACERCA DO CONDOMÍNIO

Condomínio é a propriedade em comum. É quando duas ou mais pessoas exercem o direito de propriedade sobre um bem, ou seja, vários proprietários sobre a mesma coisa, cabendo a cada um deles uma determinada fração dessa coisa, podendo fruir, usar, gozar e dispor do bem³¹.

No Código Civil de 1953, conceitua-se da seguinte forma: “o condomínio ou copropriedade é a forma anormal da propriedade, em que o sujeito do direito não é um indivíduo, que o exerça com exclusão dos outros; são dois ou mais sujeitos, que exercem o direito simultaneamente.”³²

De acordo com os ensinamentos de Rafael de Menezes³³:

Trata-se de uma propriedade simultânea e concorrente, de modo que todos são donos ao mesmo tempo (por isso é simultânea), e todos podem usar a coisa toda (por isso é concorrente), dentro dos limites da convivência harmônica. Esta harmonia é difícilíssima, tanto que os romanos chamavam o condomínio de “mater discordiarum” (mãe das discórdias), e realmente basta a gente se lembrar de como é difícil dividir um carro/roupa com um irmão, pra gente saber como o condomínio é inviável.

Caio Mário³⁴ explica que configura-se condomínio “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes.”

De acordo com Caio Mário diz-se condomínio: “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes.”

3.1 Espécies de Condomínio

A legislação brasileira recepcionou duas formas de condomínio sendo elas o *pro diviso*, que ocorre quando a coisa é divisível entre o Condomínio e o *pro*

³¹ SILVA JÚNIOR, João José da. **O Laudêmio e sua juridicidade**. 2012

³² BRASIL. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**, 9. ed., Rio de Janeiro, Livraria Francisco Alves, 1953, v. 3, p. 172.

³³ MENEZES, Rafael. **Condomínio Geral**. Disponível em: www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula15.htm. Acesso em 01 de outubro de 2013.

³⁴ PEREIRA, Caio Mário S. Instituições, v. 4. In Lafayette, **Direito das Coisas**. 1998, p. 160.

indiviso que ocorre quando várias pessoas têm uma propriedade comum sobre uma coisa fisicamente indivisa.

No sistema jurídico brasileiro existem diferentes espécies de condomínio destacando-se entre elas:

1- Condomínio voluntário ou convencional que se origina da vontade de todos os condôminos, ou seja, quando duas ou mais pessoas adquirem o mesmo bem. Resulta de acordo de vontade dos consortes, nascendo um negócio jurídico pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum para dele usar e gozar. O artigo 1314 do Código Civil dispõe o seguinte a respeito desta espécie de condomínio:³⁵

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

A convenção determinará a quota de cada condômino, sendo que, no silêncio dela, presumir-se-á a igualdade dos quinhões.

2- Condomínio legal, forçado ou necessário é aquele que se dá entre os proprietários lindeiros (vizinhos). Pode-se dizer que é o condomínio imposto pela lei ou que deriva de imposição de ordem jurídica, como consequência inevitável do estado de indivisão da coisa como no caso de paredes, cercas, muros e valas. Tal tipo de condomínio configura um estado permanente de indivisão, protegido por lei, em razão da utilidade comum que apresenta aos vizinhos como um meio de se manter a paz coletiva e a segurança.

3- Condomínio edilício é o condomínio em edifício de apartamento ou condomínio edilício. Encontra-se regulamentado pela legislação brasileira nos artigos 1331 a 1358 do Código Civil³⁶.

Trata-se de um condomínio constituído como resultado de um ato de edificação. Denomina-se edilício. Possui uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privada.

³⁵ Código Civil Brasileiro.

³⁶ *Idem*.

Esta espécie de condomínio caracteriza-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comum.

Com relação aos direitos, dispõe o artigo 1314 que cada condômino pode usar e exercer sobre a coisa todos os direitos compatíveis com a indivisão, não podendo impedir que os demais consortes se utilizem também de seus direitos, na proporção da cota de cada um e de acordo com a destinação do bem. Tratando-se de imóvel, pode nele instalar-se, desde que não afaste os demais consortes.³⁷

O direito de usar a coisa, não permite ao condômino alterar a sua destinação, “sem o consenso dos outros” (art. 1314, § único). O condômino não pode alterar a substância da coisa nem o modo como é tradicionalmente usada. Nos termos do artigo 1315, o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. Há uma presunção relativa de que são iguais as partes ideais dos condôminos (art. 1315, § único).

Prevê o artigo 1316 que pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal. Se os demais condôminos assumirem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem. Se não houver condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida .

Conforme estabelece o artigo 1318, as dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante, que terá ação regressiva contra os demais condôminos. Por outro lado, quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação e nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum (art. 1317).

Os condôminos podem usar a coisa comum pessoalmente. Se não o desejarem por não houver acordo devem resolver a coisa deve ser administrada, vendida ou alugada.

A divisão é o meio adequado para se extinguir o condomínio em coisa divisível. Pode ser amigável ou judicial. A divisão amigável deverá se dar por meio

³⁷ Código Civil.

de escritura pública e é necessário que todos os condôminos sejam maiores e capazes, caso contrário deverá a divisão ser judicial. Neste caso a ação cabível é a ação de divisão que poderá ser ajuizada a qualquer tempo devendo ser citados todos os condôminos.

Se a coisa é indivisível, o condomínio só poderá extinguir-se pela venda judicial da coisa comum, por força do artigo 1322 da legislação civil. Se todos quiserem vender a venda será feita amigavelmente. Porém, se houver divergência e um ou alguns quiserem vender, o bem será avaliado, alienado e irá para hasta pública.

Diferente do condomínio tradicional que pode ser extinto a todo tempo seja pela divisão ou pela venda, o condomínio edilício tem como características a indivisibilidade, sendo constituído para perdurar. Incide sobre solo e partes comuns do edifício, além das propriedades exclusiva das unidades.

Contudo pode ser extinto pela destruição do imóvel por qualquer motivo (incêndio, inundação), pela demolição voluntária do imóvel, pela desapropriação do edifício. Rosenthal³⁸, explica que cada unidade corresponde uma fração ideal do terreno, assim, mesmo em caso de extinção do condomínio edilício os proprietários teriam ainda uma fração correspondente do terreno.

3.2. Natureza Jurídica do Condomínio Edilício

Várias teorias tentam explicar a natureza jurídica dos condomínios edilícios. Uma delas afirma que o condomínio é uma comunhão de bens, porém, para a maioria dos doutrinadores esta teoria não é aceita porque embora cada condômino seja titular de uma unidade autônoma, ao mesmo tempo, utilizam áreas em comum com outros condôminos³⁹.

Outra teoria, também não aceita pelos doutrinadores afirma que o condomínio seria uma sociedade imobiliária⁴⁰.

³⁸ ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Impetus, 2004, p. 201.

³⁹ BAROUCHE, Tônia de Oliveira; MILÃO, Diego Antônio Perini. **A responsabilidade no condomínio edilício**. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10671&revista_caderno=7

⁴⁰ Idem.

Uma a terceira teoria que da mesma forma é pouco aceita pela doutrina afirma que o condomínio seria uma servidão.⁴¹

A teoria da personalização do patrimônio comum, embora aceita por parte da doutrina, não prevalece, visto que não existe uma pessoa jurídica titular das unidades autônomas e das partes comuns do edifício.

A doutrina majoritária entende que o condomínio não tem personalidade jurídica, entretanto, tem legitimidade para agir em juízo, ativa e passivamente, representado pelo administrador ou pelo síndico de acordo com o que dispõe o artigo 12, inciso IX do CPC.

⁴¹ BAROUCHE, Tônia de Oliveira; MILÃO, Diego Antônio Perini. **A responsabilidade no condomínio edilício.** Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10671&revista_caderno=7

4 A RESPONSABILIDADE CIVIL NO CONDOMÍNIO

O Código Civil estabeleceu como regra a responsabilidade civil subjetiva, segundo a qual, para que haja o dever de indenizar, deve ser investigada a culpa pelo dano causado.

De acordo com seu artigo 927: “Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.” Trata-se de responsabilidade direta.

Em regra a responsabilidade civil do condomínio será subjetiva, de vez que o condomínio está disciplinado pela legislação civil, devendo, portanto, ser comprovada a culpa para que assim surja o dever de indenizar.

Contudo, sempre que o condomínio repassar nos custos do rateio mensal o valor referente à segurança, como porteiros, guardas, câmeras de vigilância, e demais serviços, ele poderá responder civilmente pelos danos causados aos condôminos no exercício destas funções, tendo em vista que uma vez assumido este dever o condomínio deve empregar a mais diligente vigilância para evitar consequência lesiva.

Outra questão relevante diz respeito à responsabilidade civil extracontratual do condomínio envolvendo danos causados a terceiros. Por exemplo, no caso em que um pedestre é vítima de dano em decorrência de objetos lançados pela janela de um apartamento não identificado. Neste caso o condomínio será responsabilizado independentemente de culpa, tendo em vista a disposição do artigo 938 do Código Civil que assim estabelece:

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

Trata-se de uma exceção à responsabilidade adotada pelo Código Civil, visto que se trata de espécie de responsabilidade civil objetiva.

Conforme entendimento abaixo:

RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETOS LANÇADOS DA JANELA DE EDIFÍCIOS. A REPARAÇÃO DOS DANOS É RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva, impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade

reparatória por danos causados a terceiros. (RSTJ 116/258)⁴²

Este caso abarca a exceção à responsabilidade civil subjetiva dos condomínios prevista no código civil, de vez que a responsabilidade é objetiva, pois o dispositivo não contempla a necessidade de culpa, bastando, então, o nexo de causalidade entre o ato e o dano.

O Código Civil traz uma exceção à responsabilidade subjetiva, esta exceção tem como pressuposto a imposição legal contida no artigo 938, visto que o mesmo dispositivo legal determina que: “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”⁴³

Não obstante ao que já impõe a lei civil, as relações jurídicas em que se encontra presente o condomínio como parte contratante, são protegidas e reguladas em sua maior parte pelo Código de Defesa do Consumidor. Os condomínios equiparam-se aos consumidores próprios, desde sejam destinatários finais de produtos ou serviços.

Sempre que a relação for de consumo, em regra, a responsabilidade é objetiva, ou seja, independe de culpa. A responsabilidade objetiva se baseia na teoria do risco. Sendo assim, a ocorrência do dano caracteriza à responsabilidade de repará-lo, pelo fato de que a pessoa que exerce certas atividades cria um risco de dano para terceiros, devendo ser obrigada a repará-lo, ainda que sua conduta seja isenta de culpa, exceto no caso dos profissionais liberais que só serão responsabilizados se comprovada a culpa.

4.1 Responsabilidade Civil por Furto e Roubo em Condomínios

De acordo com Venosa é aceitável a estipulação de cláusula de não indenizar na Convenção de Condomínio. A jurisprudência pátria também prevê

⁴² DONOSO, Denis. Responsabilidade civil extracontratual do condomínio edilício. **A responsabilidade por furto ou roubo e por danos causados a terceiros.** Disponível em: jus.com.br/artigos/10743/responsabilidade-civil-extracontratual-do-condominio-edilicio

⁴³ Código Civil

possibilidade de estabelecer cláusula que desobrigue o condomínio a ter que indenizar em virtude de danos sofridos por veículos estacionados na garagem do edifício (STJ, 3ª T., RE 10.285-SP).

Haverá responsabilidade do condomínio sempre que este repassar nos custos do rateio mensal o valor correspondente à segurança, como porteiros, guardas, câmeras de vigilância, vigias, e etc. Caso contrário, ou seja, quando não houver o repasse de tais despesas para os condôminos, não haverá a responsabilidade civil do condomínio.

Além da necessidade de rateio das despesas com vigilância e guarda, para que haja o dever de indenizar, o STJ tem adotado posição no sentido de que a responsabilidade dos condomínios por fatos ilícitos ocorridos em suas áreas comuns, somente é reconhecida quando expressamente prevista na convenção e claramente assumida. Isso se deve ao fato de que o prejuízo sofrido em caso do dever de indenizar será suportado por todos os condôminos, onerando a todos. Portanto, é preciso que todos, ou a maioria exigida, estejam cientes da obrigação assumida pelo condomínio e aderida pelos condôminos, conforme voto do Ministro Ari Pargendler.⁴⁴

O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção, isso porque o condomínio não tem implícita a obrigação de garantir guarda dos bens dos condôminos, tal prestação deriva de natureza contratual quando prevista em convenção ou assembléia geral que adote essa prestação de serviço e reserve para ela verba própria no orçamento (...) Se o condomínio não se propôs a prestar supervigilância, funcionando como autêntico guardião não há que ser responsabilizado (...)Entendimento diverso importa em atribuir ao condomínio a qualidade de depositário de toda sorte de objetos que os moradores conduzam para o interior do prédio. É transformar o pagamento das despesas condominiais em apólice de seguro. (Recurso Especial nº 268.669 de 26/04/2009)

Somente haverá responsabilidade do condomínio por furto ou roubo se estiver previsto em convenção, mediante a reserva de verba específica para tal

⁴⁴ BAROUCHE, Tônia de Oliveira; MILÃO, Diego Antônio Perini. **A responsabilidade no condomínio edilício. Disponível em:** <http://www.ambito-juridico.com.br/>. Acesso em: 18 de outubro de 2013.

finalidade. O dever de indenizar, neste caso, não possui natureza contratual, sendo contudo resultado de acordo entre os condôminos.

4.2 Responsabilidade do Condomínio Perante Terceiros por Objetos Jogados dos Apartamentos

De acordo com a doutrina majoritária e a jurisprudência dominante há responsabilidade do condomínio por danos causados a pedestres que trafegam pelas ruas, em decorrência de objetos lançados pelos moradores dos apartamentos, conforme será demonstrado por meio do enunciado jurisprudencial abaixo.

O artigo 938 do Código Civil estabelece a solidariedade da massa condominial, em decorrência dos danos causados por objetos que caírem ou forem lançados, ao dispor que:

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

Sendo assim, a responsabilidade civil neste caso é objetiva, ou seja, independe de culpa, bastando o nexo de causalidade entre o ato e o dano para que haja o dever de indenizar.

Órgão: 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais Classe : ACJ – Apelação Cível no Juizado Especial N. Processo : 2007.07.1.039538-7 Apelante(s) : RAIMUNDO ULISSES ALMEIDA COUTINHO E CIA Apelado(s) : CENY MARIA AVELINO DE CARVALHO Relator Juiz : ESDRAS NEVES

EMENTA QUEDA DE OBJETO DE EDIFÍCIO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. VENDAVAL. QUEDA DE PLACA CONTENDO ANÚNCIO COMERCIAL DA RECORRENTE. DANOS MATERIAIS E MORAIS. FERIMENTO CAUSADO EM TRANSEUNTE. CASO FORTUITO NÃO CARACTERIZADO.

De acordo com o Código Civil Brasileiro é objetiva a responsabilidade do condomínio ou proprietário do imóvel, pela queda dos objetos do respectivo prédio. A tendência moderna do Direito Civil é conferir objetividade às hipóteses de reparação de dano, ante as inúmeras dificuldades que surgem para aquele que pretende provar a culpa do causador da ofensa, de modo que o legislador abraça cada vez mais a teoria do risco em detrimento da subjetividade caracterizada pela culpa. Cabe ao proprietário do prédio provar não só a correta utilização de sua publicidade, como

também que seus anúncios estavam devidamente instalados e presos, para só então se beneficiar do fato imprevisível e da excludente de sua responsabilidade. Recurso improvido.⁴⁵

Sendo assim, o condomínio responderá civilmente perante terceiros sempre que não for possível ser identificada a unidade autônoma da qual houve o lançamento do objeto causador do dano. Caso conhecido o autor do ato lesivo, este será responsabilizado.

⁴⁵ TJDF. Disponível em: <http://tjdf19.tjdf.jus.br/>. Acesso em: 20 de outubro de 2013.

CONCLUSÃO

Pelo presente estudo pode-se concluir que a responsabilidade civil é a obrigação de reparar o dano em decorrência de ação ou omissão do agente que viola direito ou causa prejuízo a outrem.

Para que haja esta obrigação, ao menos três pressupostos devem existir. São eles: a conduta humana por ação ou omissão; o dano, seja ele moral ou material, e o nexo de causalidade.

Em nosso ordenamento existem duas espécies de responsabilidade civil. A responsabilidade subjetiva e a responsabilidade objetiva.

Ao analisar a responsabilidade civil do condomínio, deve-se atentar para o caso concreto, visto que conforme demonstrado, em regra a responsabilidade do condomínio será subjetiva, assim, somente se apurada a culpa do condomínio, este será responsabilizado. Em regra a responsabilidade civil do condomínio será subjetiva, visto que o condomínio está disciplinado pela legislação civil, devendo portanto ser comprovada a culpa para que assim surja o dever de indenizar.

A partir do momento em que o condomínio repassa aos condôminos mensalmente os custos dos valores referentes à segurança, como porteiros, guardas, câmeras de vigilância e demais serviços, ele poderá responder civilmente, visto que, uma vez assumido o dever de vigilância deverá empregar todas as diligências a fim de evitar consequências lesivas aos cotistas. A responsabilidade do condomínio pela culpa *in vigilando* se deve ao fato de que, ao assumir esta responsabilidade, deverá exercê-la de maneira eficiente.

Outra questão relevante diz respeito à responsabilidade civil em decorrência de objetos lançados pela janela de um apartamento não identificado. Neste caso o condomínio será responsabilizado independentemente de culpa, tendo por base o artigo 938 do Código Civil que estabelece que os moradores dos condomínios edifícios respondem pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido. Trata-se de uma exceção à responsabilidade adotada pelo Código Civil, pois neste caso a responsabilidade civil é objetiva.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça, **Teoria Geral das Obrigações: responsabilidade civil**. 10. ed São Paulo: Atlas, 2004, p. 277.

BAROUCHE, Tônia de Oliveira; MILÃO, Diego Antônio Perini. **A responsabilidade no condomínio edilício**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/>. Acesso em: 18 de outubro de 2013.

BRITTO, Marcelo Silva. **Alguns aspectos polêmicos da responsabilidade civil objetiva no novo Código Civil**. Disponível em: jus2.uol.com.br... Acesso: 18 de outubro de 2013.

BRASIL. **Código Civil**.

BRASIL. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. 9. ed., v. 3. Rio de Janeiro, Livraria Francisco Alves, 1953.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 6 ed. Revista, aumentada e atualizada. São Paulo: Malheiros, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Responsabilidade Civil**. v. 7. São Paulo: Saraiva, 2001.

DONOSO, Denis. Responsabilidade civil extracontratual do condomínio edilício. **A responsabilidade por furto ou roubo e por danos causados a terceiros**. Disponível em: jus.com.br/artigos/10743/responsabilidade-civil-extracontratual-do-condominio-edilicio

FILHO, Sérgio Cavaliere. **Programa de Responsabilidade Civil**. Ed Atlas, 2007.

Introdução ao Estudo de Direito. O que é Nexo Causal. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=6463>. Acesso em 12 de setembro de 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2004. v. 3.

GARCEZ, José Maria Rossani. **Responsabilidade objetiva ("strict liability"), negligência ("negligence") e negligência dolosa ("gross negligence")**. **Conceitos no direito brasileiro e nos países da "common law"**. Disponível em: jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=10732. Acesso: 10 de outubro de 2013.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 4. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1995.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 3^a ed., 2^a tiragem, São Paulo: RT, 1999.

MENEZES, Rafael. **Condomínio Geral**. Disponível em: www.rafaeldemenezes.adv.br/direitosreais/aula15.htm. Acesso em 01 de outubro de 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade Civil**. 9^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

PFEIFFER, Luci. et.al. **Negligência ou omissão do cuidar - Combate à violência contra crianças e adolescentes**. Disponível em: www.condeca.sp.gov.br/eventos_re/ii_forum.../c3.pdf. Acesso: 18 de outubro de 2013.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**. Volume IV, Editora Saraiva, 19^a Edição, São Paulo, 2002.

SALOMÃO, Diana Paola da Silva; GANDINI, João Agnaldo Donizeti. **A responsabilidade civil do Estado por conduta omissiva**. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/4365/a-responsabilidade-civil-do-estado-por-conduta-omissiva>.

STOCO, Rui. **Tratado de Responsabilidade Civil**. 5^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

TJDFT. Disponível em: <http://tjdf19.tjdft.jus.br/>. Acesso em: 20 de outubro de 2013

TJMG - APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.090479-4/001. Disponível em: www.TJMG.gov.br. Acesso em 05 de setembro de 2013.

TROVÃO, Antônio de Jesus. **Uma breve análise acerca da sintaxe do Título III do Livro III, do Código Civil vigente: Do dano**. Disponível em: www.artigonal.com > Direito > Doutrina. Acesso: 10 de outubro de 2013.