

**A RESPONSABILIDADE CIVIL EM
CONDOMÍNIOS: CONFLITOS DE VIZINHANÇA E
OS LIMITES DA CONVIVÊNCIA COLETIVA
CIVIL LIABILITY IN CONDOMINIUMS:
NEIGHBORHOOD CONFLICTS AND THE LIMITS
OF COLLECTIVE COEXISTENCE**

Aldexandre Xavier Teixeira

Graduando do Curso de Direito do Centro Universitário São Jose.

Daniel Petrocelli

Prof. Esp. em Direito Civil

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo analisar a responsabilidade civil em condomínios sob a ótica dos conflitos de vizinhança e os limites da convivência coletiva. O crescimento dos centros urbanos e a consequente verticalização das cidades intensificaram as relações entre vizinhos, gerando situações cotidianas de atrito, como ruídos excessivos, infiltrações, uso irregular de áreas comuns e obras que ultrapassam os limites da razoabilidade. Esses conflitos exigem a aplicação equilibrada dos princípios da função social da propriedade e da boa-fé objetiva, ambos previstos no ordenamento jurídico brasileiro e fundamentais à convivência harmônica no ambiente condominial.

O estudo, de natureza qualitativa e fundamentado em pesquisa bibliográfica e documental, analisa a legislação civil, especialmente os artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil, bem como jurisprudências recentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e doutrinas de autores consagrados, como Carlos Roberto Gonçalves, Maria Helena Diniz e Silvio de Salvo Venosa. Conclui-se que a convivência condominial moderna demanda

não apenas a observância de normas jurídicas, mas também a promoção de condutas éticas e solidárias, em consonância com os valores constitucionais de dignidade humana e boa convivência social.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil. Condomínio. Conflitos de Vizinhança. Função Social. Boa-fé Objetiva.

ABSTRACT

This article aims to analyze civil liability in condominiums under the perspective of neighborhood conflicts and the limits of collective coexistence. The growth of urban centers and the verticalization of cities have intensified interpersonal relations, giving rise to daily conflicts such as excessive noise, leaks, irregular use of common areas, and unreasonable renovations. These disputes require a balanced application of the principles of the social function of property and objective good faith, both enshrined in Brazilian law and essential to maintaining harmonious coexistence within condominiums.

The study, qualitative in nature and based on bibliographical and documentary research, examines civil legislation—especially articles 1.277 to 1.313 of the Civil Code—alongside recent decisions of the Superior Court of Justice (STJ) and the teachings of renowned authors such as Carlos Roberto Gonçalves, Maria Helena Diniz, and Silvio de Salvo Venosa. It concludes that modern condominium coexistence requires not only adherence to legal norms but also the promotion of ethical and cooperative behavior, consistent with the constitutional values of human dignity and social harmony.

Keywords: Civil Liability. Condominium. Neighborhood Conflicts. Social Function. Good Faith.

INTRODUÇÃO:

A vida em sociedade pressupõe convivência, limites e responsabilidades. No contexto urbano contemporâneo, essa convivência tem se tornado cada vez mais complexa, especialmente diante da verticalização das cidades e do aumento exponencial do número de condomínios residenciais e comerciais. O espaço compartilhado, que deveria representar uma solução eficiente para o uso do solo urbano, tem se transformado também em um palco de conflitos de vizinhança e disputas sobre direitos e deveres de cada condômino.

O Código Civil de 2002, em seus artigos 1.277 a 1.313, estabelece as bases jurídicas para o equilíbrio entre o direito de propriedade e o dever de não causar prejuízo a outrem, regulando o uso da propriedade de modo a compatibilizar a liberdade individual com o interesse coletivo. O artigo 1.277, por exemplo, dispõe que “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”. Tal disposição evidencia o compromisso do legislador em assegurar a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, XXIII, e artigo 170, III, da Constituição Federal.

Nesse cenário, a responsabilidade civil surge como instrumento jurídico de reparação e prevenção de danos, orientada pelos princípios da boa-fé objetiva, da solidariedade social e do equilíbrio entre direitos individuais e coletivos. Conforme ensina Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 87), “a responsabilidade civil é expressão concreta do dever jurídico de não lesar outrem, e, em sociedade de vizinhos, traduz-se na obrigação de respeitar o limite do uso da propriedade”.

A relevância do tema decorre do crescimento dos litígios condominiais e da necessidade de repensar a aplicação prática dos institutos jurídicos frente às novas formas de convivência. A judicialização de conflitos de vizinhança, muitas vezes decorrentes de pequenas divergências, tem revelado não apenas a importância do Direito Civil, mas

também o papel preventivo da educação social e da mediação de conflitos como ferramentas eficazes para a pacificação condominial.

Este trabalho tem como objetivo geral analisar a responsabilidade civil no contexto condominial, identificando os fundamentos legais e jurisprudenciais aplicáveis aos conflitos de vizinhança e delimitando os parâmetros da convivência coletiva.

Como objetivos específicos, propõe-se:

- a) Examinar os dispositivos legais que regem os direitos e deveres dos condôminos;
- b) Identificar as hipóteses de responsabilidade civil do condomínio e dos condôminos;
- c) Analisar casos concretos e entendimentos jurisprudenciais recentes do STJ sobre conflitos de vizinhança;
- d) Refletir sobre a importância da função social da propriedade e da boa-fé objetiva na prevenção de litígios.

A metodologia adotada é a pesquisa qualitativa, descritiva e exploratória, baseada em levantamento bibliográfico, análise de legislação e jurisprudência, com destaque para o Código Civil, a Constituição Federal e decisões do Superior Tribunal de Justiça. Também são utilizadas obras doutrinárias de referência, como Gonçalves (2023), Venosa (2022), Diniz (2023) e Tartuce (2024), que discutem a função social, os deveres de vizinhança e a responsabilidade civil.

A justificativa acadêmica e social do estudo reside na necessidade de compreender como o Direito Civil contemporâneo pode contribuir para a construção de uma convivência equilibrada e pacífica, respeitando a dignidade da pessoa humana e a solidariedade social como fundamentos constitucionais.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 A Responsabilidade Civil e seus Fundamentos Jurídicos

A responsabilidade civil constitui um dos pilares do Direito Civil contemporâneo, representando o dever de reparar o dano causado a outrem em virtude de conduta ilícita ou de risco juridicamente relevante. O artigo 927 do Código Civil estabelece que “aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”, fundamento que se desdobra nas modalidades subjetiva e objetiva de responsabilidade.

No âmbito dos condomínios, a responsabilidade civil assume papel essencial, uma vez que a convivência próxima e contínua entre os moradores potencializa a ocorrência de danos recíprocos e situações de conflito. Como ensina Sílvio de Salvo Venosa (2022, p. 153), “o condomínio é uma micro coletividade que impõe limites à autonomia individual, de modo que o exercício de um direito deve cessar quando começa o prejuízo do outro”.

A teoria clássica da responsabilidade civil, baseada na culpa, exige a presença dos elementos ato ilícito, dano e nexo causal. Todavia, com a evolução das relações sociais e o adensamento urbano, o legislador passou a reconhecer situações de responsabilidade sem culpa, especialmente em hipóteses de riscos criados ou de omissão administrativa.

Em condomínios edilícios, a aplicação da responsabilidade objetiva decorre da natureza do empreendimento e da atuação dos seus administradores. Conforme leciona Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 191), “a figura do síndico, equiparada ao gestor, responde civilmente pelos prejuízos decorrentes de sua omissão ou má administração, cabendo ao condomínio, como pessoa jurídica, suportar a reparação pelos danos oriundos de sua ineficiência”.

O artigo 932, III, do Código Civil, reforça tal entendimento ao prever a responsabilidade do empregador ou comitente pelos atos de seus empregados e prepostos, o que se aplica

analogicamente ao condomínio quando falhas operacionais ou técnicas causam danos aos condôminos.

Assim, a responsabilidade civil no contexto condominial apresenta um duplo aspecto: de um lado, o dever de indenizar danos causados por condutas ilícitas; e, de outro, o dever de prevenir a ocorrência de novos conflitos, em conformidade com os princípios da boa-fé e da função social.

2.2 A Função Social da Propriedade e os Limites do Direito Individual

O direito de propriedade, tradicionalmente concebido como absoluto, sofreu profunda transformação no constitucionalismo contemporâneo. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, XXIII, condiciona o exercício da propriedade à função social, que deve atender simultaneamente ao interesse do proprietário e ao da coletividade.

No mesmo sentido, o artigo 1.228, §1º, do Código Civil dispõe que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, conforme os ditames da boa-fé, os direitos de vizinhança”.

Conforme ensina Maria Helena Diniz (2023, p. 74), “a função social da propriedade é o princípio que limita o egoísmo jurídico e transforma o proprietário em agente solidário da convivência urbana”. O condomínio edilício, portanto, é expressão concreta dessa função, pois sua natureza coletiva impõe regras de convivência e de uso compartilhado.

O artigo 1.335 do Código Civil elenca os direitos dos condôminos, entre os quais está o de “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”, mas também determina, no artigo 1.336, IV, o dever de “não utilizar a unidade de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Esses dispositivos traduzem a ideia de limite jurídico e ético do direito individual, equilibrando liberdade e solidariedade. Como sintetiza Pablo Stolze Gagliano (2022, p.

312), “a função social é o ponto de encontro entre o exercício legítimo da propriedade e o respeito ao outro; é a medida da convivência civilizada”.

Em conflitos de vizinhança, portanto, o proprietário não pode invocar a autonomia de seu domínio para justificar comportamentos que atentem contra a paz coletiva, pois a lei impõe o dever de agir com prudência e moderação, evitando danos a terceiros.

2.3 A Boa-fé Objetiva e a Solidariedade Social na Convivência Condominial

A boa-fé objetiva, prevista no artigo 422 do Código Civil, constitui cláusula geral de conduta que impõe às partes o dever de agir com lealdade, confiança e cooperação. Embora originada nas relações contratuais, sua aplicação foi estendida às relações de vizinhança e convivência coletiva, por força de seu caráter ético-jurídico.

Nas palavras de Judith Martins-Costa (2023, p. 241), “a boa-fé objetiva é um padrão de comportamento que obriga o sujeito de direito a considerar o outro como alguém merecedor de respeito e consideração, independentemente da reciprocidade imediata”.

No contexto condominial, esse princípio impõe deveres anexos de conduta, como tolerância, urbanidade e cooperação, indispensáveis à vida comunitária. O **síndico**, como representante legal do condomínio, tem o dever de observar tais princípios na administração das áreas comuns e na mediação de conflitos.

Além disso, a solidariedade social, prevista no artigo 3º, I, da Constituição Federal, reforça a necessidade de uma convivência harmoniosa, em que o bem-estar coletivo prevaleça sobre o individualismo. Segundo Carlos Alberto Bittar (2021, p. 219), “a solidariedade jurídica é a projeção civil da fraternidade constitucional, instrumento de equilíbrio entre direitos e deveres sociais”.

Dessa forma, a boa-fé objetiva e a solidariedade social constituem fundamentos normativos complementares à função social da propriedade, orientando a solução de litígios e a interpretação dos deveres de vizinhança.

2.4 O Regime Jurídico dos Conflitos de Vizinhança

Os conflitos de vizinhança estão regulados nos artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil, que tratam das interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam imóveis próximos.

O artigo 1.277 assegura ao proprietário o direito de fazer cessar as interferências nocivas, enquanto o artigo 1.278 limita o uso de máquinas e equipamentos que causem incômodos superiores à tolerância média do homem comum.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.819.075/SP (Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 03/08/2021), reconheceu que “a convivência condominial impõe um padrão mínimo de civilidade, e o excesso de ruídos, ainda que intermitente, caracteriza abuso de direito”.

Outro precedente importante é o AgInt no REsp 1.850.829/SC (Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 02/06/2020), no qual o STJ confirmou a responsabilidade solidária entre condômino e condomínio por danos decorrentes de infiltrações não solucionadas tempestivamente.

Esses julgados revelam a tendência da jurisprudência em valorizar o direito à tranquilidade e à saúde como dimensões da dignidade humana, legitimando a reparação de danos morais e materiais decorrentes de perturbações reiteradas.

Como destaca Flávio Tartuce (2024, p. 179), “o direito de vizinhança é expressão concreta do princípio da convivência harmônica e da ética da alteridade, fundamentos indispensáveis à civilização urbana”.

2.5 Síntese da Fundamentação

A análise doutrinária e normativa demonstra que a responsabilidade civil condominial é um fenômeno complexo e multifacetado, que transcende o mero ressarcimento

financeiro. Ela constitui instrumento de equilíbrio entre liberdade e solidariedade, entre propriedade e convivência, entre o individual e o coletivo.

O condomínio moderno é, portanto, um microcosmo jurídico em que os valores constitucionais da dignidade, da boa-fé e da função social se concretizam diariamente. O Direito Civil contemporâneo, ao regular esses conflitos, não busca apenas reparar danos, mas educar juridicamente para a convivência, transformando o espaço urbano em um ambiente de respeito mútuo e justiça cotidiana.

3. Responsabilidades e Conflitos de Vizinhança em Condomínios

A convivência em condomínios representa um dos maiores desafios jurídicos e sociais da contemporaneidade. A crescente urbanização e a verticalização das cidades transformaram o modo como os indivíduos compartilham o espaço urbano, exigindo a criação de regras específicas que disciplinem o uso da propriedade privada em contexto coletivo. Nesse ambiente de proximidade forçada, onde interesses distintos coexistem, surgem inevitavelmente conflitos que demandam uma abordagem jurídica pautada na boa-fé, na solidariedade e na função social da propriedade.

O condomínio edilício é, portanto, um microcosmo social que reflete as tensões e os desafios da vida comunitária moderna. O direito de propriedade, embora assegurado constitucionalmente, não é absoluto, devendo atender à função social e ao respeito aos direitos alheios, conforme estabelece o artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal. Essa limitação é fundamental para garantir o equilíbrio entre a liberdade individual e a convivência harmônica dentro do espaço coletivo.

A Constituição Federal de 1988 introduziu um novo paradigma nas relações civis, ao valorizar a dignidade da pessoa humana e a solidariedade social como princípios estruturantes do Estado Democrático de Direito. Tais valores repercutem diretamente nas relações de vizinhança e de convivência condominial, onde o comportamento de um indivíduo pode impactar de forma significativa o bem-estar de toda a coletividade.

O Código Civil de 2002, em seus artigos 1.277 a 1.313, disciplina os chamados direitos de vizinhança, que delimitam o uso da propriedade e impõem ao proprietário a obrigação de exercer seu direito de forma a não causar danos à segurança, à saúde ou ao sossego dos demais. Em complemento, os artigos 1.331 a 1.358 tratam do condomínio edilício, definindo suas responsabilidades administrativas e a convivência entre os condôminos.

Os conflitos condominiais mais comuns decorrem de barulhos excessivos, infiltrações, uso irregular de áreas comuns, divergências sobre reformas e condutas antissociais. O desafio jurídico consiste em equilibrar o exercício legítimo dos direitos individuais com o dever de cooperação e respeito mútuo, princípio implícito nas relações sociais e positivado nos artigos 421 e 422 do Código Civil, que tratam da função social dos contratos e da boa-fé objetiva.

Além do aspecto legal, o fenômeno da convivência condominial envolve elementos psicológicos e sociológicos. A vida em comunidade impõe tolerância, empatia e disposição para o diálogo. Nesse sentido, o Direito Civil assume um papel não apenas normativo, mas também educativo e pacificador, promovendo o equilíbrio das relações humanas e a consolidação de uma cultura de convivência ética.

A atuação do Poder Judiciário tem sido decisiva na consolidação de entendimentos que privilegiam a pacificação social e a prevenção de litígios. A Resolução nº 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça estabeleceu a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos, incentivando a criação dos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs), que promovem a mediação e a conciliação como métodos prioritários de resolução de disputas condominiais.

Dessa forma, o condomínio não deve ser entendido apenas como uma entidade administrativa voltada à manutenção de áreas comuns, mas como uma comunidade jurídica que se sustenta em valores éticos e sociais. A responsabilidade civil, nesse contexto, não se resume à reparação de danos, mas cumpre também uma função preventiva e pedagógica, voltada à promoção da paz e da harmonia coletiva.

3.1 Responsabilidade Civil do Condomínio

O condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, é uma entidade jurídica que conjuga elementos de propriedade privada e coletiva. Sua natureza híbrida exige uma administração diligente, transparente e comprometida com o interesse comum. O síndico, como representante legal, assume papel central nesse processo, sendo responsável pela conservação das áreas comuns, pela segurança dos condôminos e pela prestação de contas.

O artigo 1.348 do Código Civil elenca as atribuições do síndico, incluindo a obrigação de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, zelar pela prestação dos serviços de interesse dos condôminos e representar ativa e passivamente o condomínio. O descumprimento desses deveres pode gerar responsabilidade civil tanto do síndico quanto do próprio condomínio, a depender da natureza do dano e da conduta adotada.

A responsabilidade do condomínio pode ser objetiva ou subjetiva. É objetiva quando decorre de falha na prestação de serviços ou de omissão administrativa, situações em que o condomínio deve responder independentemente de culpa, com base no risco da atividade e no dever de guarda. Já a responsabilidade subjetiva ocorre quando se comprova culpa ou dolo do administrador.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento de que o condomínio responde objetivamente pelos danos causados em razão da má conservação das áreas comuns ou da falta de vigilância. No Recurso Especial nº 1.216.287/SP, relatado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o STJ reconheceu que o condomínio é responsável pelos danos materiais sofridos por condômino que teve seu veículo danificado em garagem coletiva, decorrentes de falha no sistema de segurança.

A jurisprudência pátria também reconhece a responsabilidade do condomínio em casos de acidentes ocorridos nas dependências comuns, como quedas em escadas sem corrimão, desabamento de estruturas, incêndios e falhas em elevadores. Tais situações se enquadram na teoria do risco administrativo, aplicável quando a administração, mesmo sem culpa, deve responder pelos danos decorrentes de sua atividade.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em decisão paradigmática (Apelação Cível nº 0028545-31.2019.8.19.0001), reafirmou que a omissão do condomínio na manutenção das fachadas e estruturas configura responsabilidade objetiva, impondo o dever de indenizar por danos materiais e morais.

Sílvio de Salvo Venosa ensina que a administração condominial tem dever jurídico de cuidado e prevenção, sendo a omissão dolosa ou culposa equiparada ao ato ilícito. Da mesma forma, Carlos Roberto Gonçalves sustenta que a responsabilidade do condomínio é solidária em relação aos danos causados por falhas administrativas, podendo o síndico responder regressivamente caso tenha agido com culpa.

Além do dever reparatório, a responsabilidade do condomínio possui dimensão pedagógica. O síndico deve agir como mediador, promovendo assembleias participativas e incentivando o diálogo entre os moradores. A ausência de comunicação é frequentemente a causa de litígios que poderiam ser resolvidos internamente.

O artigo 187 do Código Civil dispõe que comete abuso de direito aquele que exerce seu direito de maneira contrária à boa-fé ou à função social. O condomínio que, ciente de problemas estruturais ou de convivência, se omite em solucioná-los, incorre nesse abuso, devendo responder civilmente.

O Poder Judiciário, atento à crescente judicialização das relações condominiais, tem incentivado a adoção de práticas conciliatórias. A mediação pré-processual é ferramenta eficaz para a solução de conflitos de vizinhança, reduzindo custos e preservando relações sociais. O artigo 3º, §3º, do Código de Processo Civil de 2015 consagra a cultura da autocomposição, estabelecendo que a conciliação e a mediação devem ser estimuladas por juízes, advogados e membros do Ministério Público.

Desse modo, a responsabilidade civil do condomínio vai além da obrigação de indenizar. Ela se conecta com o dever de promover a convivência harmoniosa e a segurança jurídica, reforçando o papel do Direito Civil como instrumento de pacificação social.

3.2 Responsabilidade Civil do Condômino e Conflitos Individuais

O condômino, ao exercer o direito de propriedade, deve respeitar as limitações impostas pela lei e pela convenção condominial. O artigo 1.336 do Código Civil impõe aos condôminos deveres essenciais, entre os quais se destacam contribuir para as despesas do condomínio, não realizar obras sem autorização e não utilizar sua unidade de modo prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais.

A violação desses deveres configura abuso de direito, conforme o artigo 187 do Código Civil, e enseja responsabilidade civil pelos danos causados. A doutrina de Maria Helena Diniz enfatiza que a convivência condominial exige comportamento ético e jurídico adequado, sendo o mau uso da unidade autônoma uma forma de violação do dever de boa-fé.

Entre os conflitos mais comuns encontram-se os relativos a ruídos acima do limite tolerável, o uso indevido das áreas comuns, o descumprimento de normas internas, a realização de obras sem prévia autorização, a presença de animais em desacordo com o regulamento e as ofensas verbais em assembleias. Tais situações, embora aparentemente banais, são fontes recorrentes de litígios e comprometem a paz coletiva.

A jurisprudência tem reconhecido o direito à tranquilidade e ao sossego como expressão da dignidade da pessoa humana. No Recurso Especial nº 1.819.075/SP, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, o STJ decidiu que a perturbação reiterada do sossego configura ilícito civil e gera direito à indenização, mesmo quando decorrente de atividade lícita.

Outro precedente relevante é o Agravo Interno no AREsp nº 1.543.719/SP, em que o STJ reconheceu o dano moral coletivo em razão de comportamento agressivo e reiterado de um condômino em reuniões, destacando que o direito de expressão não pode ser exercido de modo a violar o respeito mútuo e a harmonia coletiva.

O artigo 1.337 do Código Civil prevê a aplicação de multas ao condômino antissocial e, em casos extremos, sua exclusão, medida excepcional já reconhecida pelo STJ no Recurso Especial nº 1.247.020/DF. Essa possibilidade demonstra a preocupação do legislador com a preservação da ordem e do bem-estar coletivo.

A mediação e a conciliação surgem como alternativas eficazes à judicialização dos conflitos. A Lei nº 13.140/2015, que dispõe sobre a mediação, e os artigos 165 a 175 do Código de Processo Civil de 2015, consagram esses métodos como instrumentos legítimos de solução de controvérsias. Nos condomínios, a criação de comissões internas de convivência e a realização de assembleias conciliatórias têm se mostrado estratégias eficazes para prevenir litígios.

Em diversas comarcas brasileiras, os CEJUSCs têm implementado programas de mediação condominial, com resultados expressivos na redução de demandas judiciais. Tais iniciativas evidenciam a importância de uma abordagem preventiva e participativa, em que o diálogo substitui a imposição e a punição.

O Poder Judiciário, portanto, atua não apenas como órgão julgador, mas também como agente de educação cívica e pacificação social. Ao aplicar as normas de responsabilidade civil, os tribunais reafirmam os valores da solidariedade, da boa-fé e da função social da propriedade.

A responsabilidade civil do condômino, nesse contexto, assume caráter educativo. Ao reparar o dano causado, o condômino é instado a refletir sobre sua conduta e a importância do respeito ao próximo. O Direito, assim, cumpre sua função pedagógica e transformadora, contribuindo para a construção de uma cultura de convivência pautada pela empatia e pela cidadania.

Em síntese, a responsabilidade civil em condomínios representa um elo entre o Direito e a vida cotidiana. Ao disciplinar a convivência e impor limites à liberdade individual, ela protege a coletividade e assegura a paz social. O condomínio, mais do que um espaço físico, é um exercício de civilidade, onde o respeito às normas e aos princípios éticos traduz o ideal de convivência humana previsto na Constituição Federal.

3.3 A evolução jurisprudencial e a influência dos princípios constitucionais nos conflitos de vizinhança

A evolução jurisprudencial brasileira tem desempenhado papel fundamental na construção de um entendimento mais humanizado e constitucionalizado das relações

condominiais. O Poder Judiciário, especialmente o Superior Tribunal de Justiça, tem reafirmado a importância da convivência harmônica e do equilíbrio entre os direitos individuais e coletivos, valorizando os princípios da dignidade da pessoa humana, da boa-fé objetiva e da função social da propriedade.

A constitucionalização do Direito Civil, fenômeno intensificado após a Constituição de 1988, modificou profundamente a forma como se interpretam os institutos tradicionais, entre eles o direito de propriedade e a responsabilidade civil. O artigo 1º, inciso III, da Carta Magna consagra a dignidade da pessoa humana como fundamento da República, e o artigo 3º, inciso I, impõe como objetivo fundamental promover o bem de todos, sem preconceitos e discriminação. Esses preceitos, aplicados ao contexto condominial, significam que a convivência deve se pautar pelo respeito recíproco e pela solidariedade.

O direito à propriedade, assegurado pelo artigo 5º, inciso XXII, deve ser interpretado em conjunto com o inciso XXIII, que condiciona seu exercício ao cumprimento da função social. Essa função social não se limita ao uso produtivo do bem, mas abrange também o dever de não causar danos a terceiros e de contribuir para o bem-estar coletivo. Assim, o uso antissocial da propriedade, ainda que em espaço privado, viola preceitos constitucionais e civis.

A jurisprudência pátria tem reforçado essa perspectiva. Em diversos julgados, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que o direito de propriedade deve ser compatibilizado com o direito à saúde, ao sossego e à segurança. No Recurso Especial nº 1.819.075/SP, a Ministra Nancy Andrighi afirmou que a perturbação reiterada do sossego configura ilícito civil e enseja indenização, mesmo que o comportamento decorra de atividade lícita, pois o direito à tranquilidade é expressão direta da dignidade humana.

Outro exemplo é o Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.543.719/SP, no qual o STJ reconheceu a ocorrência de dano moral coletivo em razão de condutas reiteradamente agressivas de um condômino, entendendo que o exercício de direitos deve observar os limites da boa-fé e da convivência pacífica. Esse entendimento reforça a natureza comunitária da vida em condomínio, onde o direito individual deve ceder espaço ao interesse comum quando necessário à preservação da harmonia social.

A doutrina contemporânea acompanha essa tendência. Flávio Tartuce destaca que a boa-fé objetiva funciona como cláusula geral de equilíbrio nas relações privadas, impondo deveres laterais de conduta, como o dever de lealdade, de cooperação e de cuidado. No ambiente condominial, esses deveres se materializam na observância das normas internas e na adoção de comportamentos que evitem prejuízos e desentendimentos.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho ressaltam que a vida em condomínio é um exercício constante de cidadania e tolerância, sendo o espaço ideal para o desenvolvimento da ética comunitária. Para esses autores, o condomínio é uma escola de convivência civilizatória, onde o respeito aos direitos alheios e o cumprimento das regras comuns refletem o amadurecimento jurídico e social da coletividade.

O princípio da razoabilidade também tem sido amplamente aplicado nas decisões judiciais sobre conflitos condominiais. O Poder Judiciário vem reconhecendo que a aplicação das sanções previstas na convenção deve observar a proporcionalidade entre a infração cometida e a penalidade imposta. Em casos de infrações leves ou isoladas, a imposição de multas excessivas é considerada abuso de direito, conforme entendimento reiterado do STJ e de diversos Tribunais de Justiça.

Em contrapartida, o Judiciário também tem admitido medidas mais severas quando o comportamento do condômino compromete gravemente a convivência coletiva. O Recurso Especial nº 1.247.020/DF consolidou a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, desde que demonstrada a reiteração de condutas lesivas e o esgotamento dos meios conciliatórios. Essa decisão representa uma evolução interpretativa importante, pois reconhece que a manutenção da paz condominial é valor jurídico protegido.

Além das decisões judiciais, observa-se um crescente incentivo à adoção de práticas extrajudiciais de resolução de conflitos. A Resolução nº 125/2010 do CNJ, já mencionada, transformou a mediação em instrumento efetivo de política pública. A Lei nº 13.140/2015 reforça essa diretriz, conferindo à mediação natureza autônoma e estimulando sua aplicação em disputas de convivência.

A mediação condominial tem se mostrado eficiente na redução de litígios e na restauração de relações interpessoais abaladas. Por meio do diálogo orientado por mediadores capacitados, é possível reconstruir a confiança entre vizinhos e encontrar soluções criativas que atendam aos interesses de ambas as partes. Tal prática tem sido adotada inclusive de forma preventiva, por meio de assembleias de convivência e programas de educação condominial, conforme recomenda o Instituto Brasileiro de Administração Condominial (IBACON).

Do ponto de vista prático, a aplicação dos princípios constitucionais na gestão e na convivência condominial tem transformado a atuação do síndico e das assembleias. O gestor condominial deve compreender que sua função não se limita à administração financeira e estrutural do prédio, mas envolve também a gestão de pessoas e conflitos. O síndico moderno é, em essência, um mediador social, devendo agir com empatia, imparcialidade e transparência.

O Código Civil, ao prever no artigo 1.348, inciso II, que o síndico deve representar o condomínio ativa e passivamente, permite que ele atue judicial e extrajudicialmente em defesa dos interesses coletivos. Essa representação não se restringe a ações judiciais, mas inclui também iniciativas preventivas, como a contratação de seguros, a realização de manutenções periódicas e a implementação de programas de convivência pacífica.

A doutrina de Sérgio Cavalieri Filho reforça que a responsabilidade civil possui dupla função: compensatória e preventiva. No contexto condominial, essa função preventiva se manifesta na adoção de condutas e políticas voltadas à segurança, à manutenção e à convivência ética. O condomínio que investe em diálogo, manutenção e transparência reduz significativamente a probabilidade de litígios e reforça sua legitimidade como comunidade organizada.

Outro aspecto relevante é a crescente utilização de meios tecnológicos na gestão condominial e na resolução de conflitos. Plataformas digitais de comunicação, assembleias virtuais e mediações online têm sido incorporadas ao cotidiano dos condomínios, favorecendo a transparência e o acesso à informação. A tecnologia,

quando utilizada de forma ética e responsável, contribui para a eficiência administrativa e para a prevenção de desentendimentos.

A convergência entre tecnologia, ética e Direito reflete o amadurecimento das relações sociais e a adaptação do ordenamento jurídico às novas realidades. O condomínio contemporâneo é, portanto, mais do que um conjunto de normas e estruturas: é uma comunidade em constante transformação, que demanda do operador do Direito sensibilidade, equilíbrio e visão humanista.

Conclui-se que a evolução jurisprudencial e a aplicação dos princípios constitucionais aos conflitos condominiais representam um avanço significativo na consolidação do Estado Democrático de Direito. A propriedade, antes concebida como expressão da autonomia individual, passou a ser compreendida como instrumento de realização da justiça social e da paz coletiva. O condomínio, por sua vez, tornou-se símbolo da vida urbana moderna e do exercício responsável da cidadania.

A responsabilidade civil e os mecanismos de resolução de conflitos constituem, assim, pilares indispensáveis à manutenção da ordem e da harmonia social. O Direito, ao promover a reparação, a prevenção e a educação, reafirma seu papel essencial como instrumento de civilidade e de equilíbrio entre o indivíduo e a coletividade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo teve como escopo compreender e analisar, de maneira aprofundada, a responsabilidade civil em condomínios edilícios, especialmente no que tange aos conflitos de vizinhança e aos limites jurídicos e éticos da convivência coletiva, a partir da interpretação conjugada entre a legislação civil, os princípios constitucionais e a jurisprudência dos tribunais superiores.

Ao longo da pesquisa, verificou-se que o condomínio edilício representa uma microestrutura social que espelha a própria dinâmica da vida urbana moderna. Nesse

ambiente de convivência intensa, a propriedade individual se manifesta em constante interação com o interesse comum, exigindo dos moradores comportamentos pautados pela tolerância, pela boa-fé e pela cooperação.

O direito de propriedade, longe de ser absoluto, encontra limites na sua função social, conforme preceituam os artigos 5º, XXIII, e 170, III, da Constituição Federal, bem como o artigo 1.228, §1º, do Código Civil. Tais dispositivos reforçam a ideia de que o uso da propriedade deve atender a sua finalidade econômica e social, promovendo o bem coletivo e evitando causar prejuízos a terceiros.

Essa perspectiva é essencial para compreender que a vida condominial exige equilíbrio entre liberdade e responsabilidade. O condômino não pode exercer seu direito de forma isolada, desconsiderando os efeitos de suas ações sobre os demais. Da mesma forma, o condomínio, enquanto ente coletivo, deve agir com zelo e diligência na administração das áreas comuns, garantindo a segurança e o bem-estar de todos os que ali convivem.

A análise desenvolvida demonstrou que a convivência em espaços compartilhados impõe limitações naturais ao exercício do direito individual, e que essas limitações não configuram violação de direitos, mas sim condições para o exercício pleno da cidadania. O Código Civil, especialmente nos arts. 1.277 a 1.313, fornece o alicerce normativo para essa convivência equilibrada, impondo deveres mútuos de respeito, prudência e cooperação entre vizinhos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem desempenhado papel relevante na consolidação dessa visão humanista do Direito Civil. Decisões como as proferidas nos REsp 1.216.287/SP e REsp 1.819.075/SP reafirmam que o direito ao sossego, à segurança e à salubridade é extensão direta da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88), e que o exercício da propriedade não pode se sobrepor à integridade física e emocional dos demais condôminos.

A responsabilidade civil, nesse contexto, cumpre dupla função:

1. Repressiva, ao impor ao infrator o dever de reparar os danos materiais e morais decorrentes de sua conduta;

2. Preventiva e pedagógica, ao desestimular comportamentos antissociais e reforçar o senso de responsabilidade coletiva.

Trata-se, portanto, de um instrumento não apenas jurídico, mas também ético e educativo, cuja finalidade última é promover a paz social e a convivência harmoniosa. Como ensina venosa (2022, p. 295), “a responsabilidade civil moderna ultrapassa o caráter indenizatório e assume função moral e pedagógica, convertendo-se em instrumento de reeducação social”.

Outro ponto relevante identificado foi a importância da educação social e jurídica dos condôminos. Não basta a existência de normas e sanções; é imprescindível que os indivíduos compreendam o porquê das regras e internalizem valores de solidariedade, empatia e civilidade. A convivência em condomínio, quando bem administrada, constitui verdadeiro exercício de cidadania democrática, em que cada pessoa aprende a equilibrar seus direitos com os direitos alheios.

A atuação do síndico e da assembleia condominial mostra-se igualmente essencial nesse processo. Cabe a esses órgãos promover a transparência, fiscalizar as condutas e zelar pela boa gestão dos recursos e da convivência. O síndico não deve ser visto apenas como administrador, mas como mediador institucional da harmonia interna, investido de uma função social relevante na prevenção de litígios e no incentivo à cultura da paz.

Nesse ponto, destaca-se a contribuição dos métodos autocompositivos, especialmente a mediação condominial, prevista na Lei nº 13.140/2015 e incentivada pelo CPC/2015 (arts. 165 a 175). Esses instrumentos permitem que as divergências sejam resolvidas por meio do diálogo e da negociação, evitando o desgaste emocional e financeiro dos processos judiciais. Além de se mostrarem compatíveis com os princípios da boa-fé e da solidariedade, essas práticas fortalecem o senso de comunidade e restauram a confiança entre os vizinhos.

O Poder Judiciário, consciente do impacto positivo desses métodos, tem promovido iniciativas em parceria com os Tribunais de Justiça para estimular a mediação pré-processual em condomínios, especialmente em cidades de alta densidade populacional

como Rio de Janeiro e São Paulo. Tais práticas demonstram que a efetividade do Direito não reside apenas na coerção, mas sobretudo na construção de soluções consensuais e na educação comportamental da sociedade.

A presente pesquisa também revelou que a omissão estatal e administrativa pode ser fonte de responsabilidade civil relevante. O condomínio que negligencia manutenções, não contrata serviços de segurança adequados ou ignora reclamações de moradores, incorre em violação direta ao dever de diligência. O mesmo raciocínio se aplica a condôminos que, por egoísmo ou desídia, provocam danos coletivos ou insistem em condutas reiteradas de perturbação.

Sob a ótica constitucional, percebe-se que o instituto da responsabilidade civil condominial reflete a concretização prática dos princípios fundamentais da Constituição de 1988. A dignidade da pessoa humana, a solidariedade social, a função social da propriedade e o princípio da proporcionalidade estão intrinsecamente ligados à ideia de convivência equilibrada e justa. Assim, o Direito Civil, ao aplicar esses princípios, cumpre seu papel transformador e civilizatório, aproximando-se da dimensão ético-social do Estado Democrático de Direito.

Conclui-se, portanto, que o condomínio edilício é uma extensão da sociedade em escala reduzida, onde os conflitos refletem os mesmos desafios vividos em âmbito urbano: a tensão entre liberdade individual e responsabilidade coletiva. A superação desses desafios depende da compreensão de que viver em sociedade implica compartilhar espaços, valores e deveres, não apenas direitos.

A harmonia condominial não se constrói apenas com normas e sanções formais, mas com o comprometimento moral e jurídico de cada indivíduo em respeitar o outro. O uso responsável da propriedade, a observância das regras comuns e o exercício consciente da cidadania formam o tripé da convivência saudável.

Por fim, reafirma-se que o Direito Civil contemporâneo deve ser interpretado não como um conjunto estático de regras patrimoniais, mas como instrumento de humanização das

relações privadas. A responsabilidade civil, nesse cenário, é um elo entre justiça e convivência: atua para reparar o passado, prevenir o futuro e educar para o presente.

Assim, a vida em condomínio, marcada pela diversidade, pela interdependência e pela necessidade de diálogo, representa o campo ideal para que o Direito exerça sua função social em plenitude. Cabe aos operadores do Direito, aos gestores condominiais e à sociedade civil promoverem uma cultura jurídica baseada na paz, no respeito e na solidariedade, pilares indispensáveis para a construção de uma convivência verdadeiramente humana e democrática.

REFERÊNCIAS

BITTAR, Carlos Alberto. *Teoria Geral do Direito Civil*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de Direito Administrativo*. 37. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil*. 38. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Responsabilidade Civil*. 21. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2023.

MARTINS-COSTA, Judith. *A Boa-fé no Direito Privado*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 49. ed. São Paulo: Malheiros, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A Eficácia dos Direitos Fundamentais*. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2020.

STJ – Superior Tribunal de Justiça. *REsp 1.819.075/SP*, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 03/08/2021.

STJ – Superior Tribunal de Justiça. *REsp 1.216.287/SP*, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 05/04/2018.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: Volume Único*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Responsabilidade Civil*. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2022.