

# Responsabilidade do condomínio: Quem arca com danos nas áreas comuns?

Werner Damásio\*

*Quem deve reparar prejuízos nas áreas comuns do condomínio? Descubra como as normas e a jurisprudência determinam as responsabilidades.*

## Introdução

Os danos nas áreas comuns de um condomínio frequentemente geram dúvidas e discussões entre condôminos, síndicos e administradoras. Questões como "quem deve arcar com os custos?" e "em quais casos o condomínio é responsável?" são comuns. Para esclarecer essas dúvidas, é essencial entender o contexto jurídico e prático que regula essas situações, abordando a responsabilidade civil e os critérios aplicáveis.

## O que diz a lei e a jurisprudência

### Base legal

O CC brasileiro disciplina a responsabilidade do condomínio e dos condôminos nos arts. 1.331 a 1.358, estabelecendo a natureza das áreas comuns e as obrigações do condomínio quanto à sua manutenção. Além disso, o art. 927 do CC prevê que "aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

A jurisprudência, especialmente decisões do STJ, reforça que o condomínio não possui responsabilidade automática sobre todos os danos ocorridos em suas dependências. É necessário comprovar falha, omissão ou dolo na conduta do condomínio para que se configure o dever de indenizar.

### Regras gerais

**Áreas comuns:** O condomínio é responsável pela manutenção e reparação de danos nas áreas comuns, salvo quando o dano é causado por conduta específica de um condômino ou terceiro.

**Relação jurídica:** Não há relação de consumo entre condômino e condomínio, o que reforça a necessidade de comprovação de culpa ou negligência para que haja reparação.

---

\* Advogado com 17 anos de experiência, pós-graduado em Direito Privado e especializado em Direito Cível e Empresarial. Sócio do escritório Lettieri Damásio Advogados, com atuação consolidada em Direito.

**Danos particulares:** O condomínio não responde por bens ou pertences dos moradores, salvo cláusula específica na convenção ou regimento interno.

## **Impactos práticos e exemplos**

### **Manutenção e danos nas áreas comuns**

#### **Estruturas**

Problemas estruturais são responsabilidade do condomínio, pois integram a área comum.

Danos causados por um morador (ex.: perfuração indevida em uma parede comum) são de responsabilidade da unidade causadora.

#### **Elevadores**

A manutenção e reparação de danos gerais são de responsabilidade do condomínio.

Caso um morador danifique o elevador, por exemplo, ao utilizá-lo inadequadamente, ele deve arcar com os custos do reparo.

#### **Salão de festas**

O condomínio realiza a manutenção geral do salão de festas, mas danos durante um evento específico devem ser reparados pelo responsável pela reserva.

#### **Portões de garagem**

Se um portão automático danifica um veículo devido a erro ou negligência de um funcionário do condomínio, a responsabilidade recai sobre o condomínio.

Caso o condômino provoque o dano ao tentar entrar ou sair de forma imprudente, ele será responsável pelo prejuízo.

#### **Veículos em garagens**

Em regra, o condomínio não responde por furtos ou danos em veículos estacionados na garagem, salvo se houver comprovação de negligência (ex.: colaborador permitiu o acesso indevido de um terceiro que causou o dano).

O STJ já decidiu que, para haver responsabilidade do condomínio, deve haver previsão específica na convenção ou regimento interno.

#### **Queda de árvores**

Em casos de desastres naturais, como tempestades, o condomínio não será responsabilizado por danos causados pela queda de árvores.

Entretanto, se for comprovada negligência, como falta de poda ou manutenção, o condomínio poderá ser responsabilizado.

## **Importância da assessoria jurídica**

Para evitar conflitos e assegurar o cumprimento das normas, é fundamental que o condomínio conte com:

**Administradora especializada:** Para cuidar da manutenção preventiva e organização financeira.

**Assessoramento jurídico:** Para orientar a aplicação correta das leis e resolver conflitos de forma eficaz e embasada.

## **Conclusão**

A responsabilidade por danos em áreas comuns depende de uma análise detalhada de cada caso, considerando as normas legais, as cláusulas da convenção e o comportamento das partes envolvidas. A regra geral é clara: quem causa o dano deve repará-lo, mas o condomínio deve garantir a manutenção das áreas comuns e zelar pela segurança dos moradores.

Para evitar conflitos e custos inesperados, síndicos e condôminos devem priorizar a comunicação, a prevenção e o apoio de especialistas.

---

## **Fonte:**

DAMÁSIO, Werner. Responsabilidade do condomínio: Quem arca com danos nas áreas comuns? **Migalhas**, n. 6.020, 16 jan. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/422783/responsabilidade-do-condominio-quem-arca-com-danos-nas-areas-comuns>