

A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO SOBRE AS OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS CONDOMINIAIS

Shayda Daher de Souza¹

Gothardo Backx Van Buggenhout²

RESUMO

Avaliamos as consequências da responsabilidade pessoal do síndico decorrentes das eventuais inadimplências obrigacionais das relações de emprego condominiais. A pesquisa examina a evolução jurisprudencial sobre o tema, mormente após as alterações legislativas promovidas pela Lei nº 13.467/2017, a denominada Reforma Trabalhista. Sendo questão transversal da natureza jurídica da função na sindicatura, abordaremos os limites da responsabilidade do síndico e eventuais medidas preventivas mitigatórias de riscos trabalhistas. Através de análise epistemológica jurídica, concluímos que, embora o síndico possa ser responsabilizado pessoalmente em casos específicos, a regra geral é a responsabilização do condomínio como pessoa jurídica empregadora. O trabalho busca, portanto, demonstrar a importância da gestão rigorosa da aplicação das normas trabalhistas na administração condominial.

Palavras-chave: síndico; responsabilidade trabalhista; condomínio edilício; direito do trabalho; administração condominial.

ABSTRACT

We evaluate the consequences of the personal liability of condominium managers arising from potential defaults in contractual obligations within condominium employment relationships. The research examines the jurisprudential evolution on this topic, particularly following legislative changes introduced by Law No.

¹ Advogada empresarial e condominial. Mestranda em direito pela FADISP/SP. Pós-graduada em Direito Civil e Direito Processual Civil pela Faculdade Legale. Pós-graduada em Direito Condominial pela FAAP. Especialista em Direito das Famílias e Sucessões pela PUC/RJ. E-mail: shayda.daher@gmail.com.

² Juiz do Trabalho do TRT da 15ª Região/Campinas. Doutorando em Direito pela Universidade do Porto (Portugal). Mestre em Ciências Jurídico-Políticas pela Universidade Portucalense, Porto, (Portugal). E-mail: gothardo.backx@gmail.com.

13,467/2017, known as the Labor Reform. As a transversal issue concerning the legal nature of the syndical function, we will address the limits of the manager's liability and potential preventive measures to mitigate labor risks. Through legal epistemological analysis, we conclude that, although the condominium manager may be held personally liable in specific cases, the general rule is the accountability of the condominium as the employing legal entity. This work therefore seeks to demonstrate the importance of rigorous management in applying labor standards within condominium administration.

Keywords: Building manager; Labor liability; Building condominium; Labor law; Condominium administration.

1. INTRODUÇÃO

A administração de condomínios edilícios figura entre as atividades mais complexas no âmbito da gestão de pessoal, dada a intrincada natureza das relações jurídicas envolvidas. Dentre elas, destacamos a problemática relacionada às obrigações laborais, que tem gerado significativa controvérsia tanto na doutrina quanto na jurisprudência pátria, especialmente quando há inadimplência trabalhista das empresas fornecedoras de recursos humanos (“terceirização”).

O síndico, na qualidade de responsável pela administração condominial, reveste-se de enquadramento jurídico específico na legislação brasileira, porquanto paralelamente é o representante legal do condomínio e também o responsável pela gestão de recursos de terceiros, que enseja uma atuação que envolve riscos que transcendem a mera administração patrimonial, que pode levar à responsabilidade pessoal e comprometer seu patrimônio privado.

O foco da presente investigação está na análise da responsabilidade pessoal do síndico de condomínio edilício pelas obrigações trabalhistas, temática de crescente relevância jurisprudencial diante da complexidade das relações condominiais e dos riscos de inadimplência trabalhista. O estudo, fundamentado em metodologia qualitativa com análise bibliográfica, documental, legislativa e jurisprudencial, objetiva delimitar o campo de responsabilidade pessoal do síndico, identificando pressupostos configuradores e medidas preventivas aplicáveis.

A pesquisa aborda inicialmente a natureza jurídica da sindicatura, examinando as teorias personalista, institucionalista e eclética sobre o condomínio edilício, bem como a caracterização do síndico como

mandatário legal com poderes específicos de representação e gestão. Analisa-se o condomínio tanto na qualidade de empregador direto quanto como tomador de serviços terceirizados, destacando suas obrigações trabalhistas e os riscos de contingências.

Nossa investigação concentra-se na responsabilização pessoal do síndico, estabelecendo que tal responsabilidade constitui exceção à regra geral de separação patrimonial. A responsabilização pessoal configura-se mediante critérios específicos: conduta culposa ou dolosa no exercício das atribuições, excesso de poderes ou desvio de finalidade, e gestão manifestamente temerária. As hipóteses específicas incluem o não recolhimento de contribuições previdenciárias e FGTS, manutenção de empregados sem registro ou em condições inadequadas, e alienação fraudulenta de bens condominiais.

No estudo, identificamos excludentes de responsabilidade, como deliberação assemblear válida, impossibilidade material superveniente e eventos de força maior. Nos aspectos processuais, confirma-se a ilegitimidade passiva do síndico em ações trabalhistas, sendo o condomínio o único legitimado. A responsabilidade subsidiária em terceirizações recai sobre o patrimônio condominial e dos condôminos proporcionalmente, não sobre o síndico pessoalmente.

Para a adequada abordagem da problemática em análise, recorreremos a uma metodologia de natureza qualitativa, fundada na pesquisa bibliográfica, com exame crítico da legislação, da doutrina e da jurisprudência pertinentes à temática. Assim, o objetivo deste libelo acadêmico será tão-somente construir uma linha transversal de análise que contemple uma visão natureza jurídica da função de sindicatura no direito brasileiro, considerando a evolução legislativa e jurisprudencial sobre a responsabilidade trabalhista de administradores, com intuito de identificar os critérios jurisprudenciais para responsabilização pessoal do síndico e propor diretrizes para gestão preventiva de riscos trabalhistas em condomínios.

É de notar que a hipótese que orientamos na presente investigação é a de que a responsabilidade pessoal do síndico pelas obrigações trabalhistas do condomínio constitui exceção à regra legal, admissível apenas em situações específicas de dolo, fraude, abuso de poder ou violação da norma jurídica. A diretriz normativa comum é a atribuição exclusiva da responsabilidade ao condomínio, na qualidade de pessoa jurídica empregadora.

2. NATUREZA JURÍDICA DA FUNÇÃO DA SINDICATURA

2.1 CONCEPTUALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

A posição jurídica do condomínio reveste-se de caráter atípico no ordenamento pátrio, suscitando divergências interpretativas na doutrina e na jurisprudência. Não há clara disciplina legal específica sobre a sua natureza jurídica, tampouco se observa algum desenvolvimento doutrinário sólido sobre a matéria.

Apesar do vácuo normativo, não tem impedido o Poder Judiciário de enfrentar a questão quando provocado, especialmente porque se observa uma frequência crescente de decisões judiciais que, diante de casos concretos, são compelidas a definir a natureza jurídica do condomínio edilício e os limites de sua capacidade (Rodrigues, 2010).

A natureza jurídica do condomínio edilício tem sido objeto de intenso debate doutrinário, originando diversas perspectivas teóricas destinadas a explicar sua essência e funcionamento no mundo jurídico. Cada corrente teórica revela aspectos particulares e complementares dessa complexa figura jurídica.

A teoria personalista, defendida por importantes doutrinadores (Nery Júnior; Nery, 2009, p. 200) (Coelho, 2020, p. 94), defende que o condomínio edilício constitui uma pessoa jurídica de direito privado com capacidade para exercer direitos e contrair obrigações. A fundamentação dessa vertente teórica é a autonomia patrimonial, a existência de órgãos deliberativos, bem como a capacidade de representação externa do ente condominial.

Já a teoria institucionalista concebe o condomínio como uma instituição jurídica específica, caracterizada pela organização estável de pessoas e bens voltada a uma finalidade comum. Nessa perspectiva, prevalece o aspecto organizativo e funcional sobre a questão da personalidade jurídica. Essa vertente é defendida por Stolze e Pamplona (Stolze; Pamplona Filho, 2020, p. 165), bem como por uma parte da jurisprudência nacional (Superior Tribunal de Justiça).

Por fim, a corrente eclética ou mista procura conciliar elementos das diferentes teorias, reconhecendo que o condomínio edilício apresenta características próprias que ora se aproximam de uma pessoa jurídica, ora se assemelham a uma simples comunhão de bens, dependendo do aspecto analisado e das relações jurídicas envolvidas. Esta linha de pensamento defendida por uma vertente da doutrina nacional (Farias; Rosenvald, 2011, p. 557) (Pereira; Monteiro Filho, 2022, p. 154), caracteriza o condomínio edilício como um ente desprovido de personalidade jurídica própria. Portanto, trata-se de uma modalidade *sui generis* de direitos reais que não encontra correspondência exata nos institutos clássicos do direito civil. Para essa vertente doutrinária, o condomínio edilício representa uma situação jurídica híbrida com elementos de propriedade individual e coletiva.

Apesar de o condomínio edilício ter características que o distinguem dos titulares das unidades autônomas que o compõem, a doutrina majoritária não o enquadra como pessoa jurídica em sentido estrito. Neste particular, assemelha-se a outros entes formais reconhecidos pelo ordenamento jurídico, tais como o espólio, a herança jacente ou vacante, a massa falida e a sociedade irregular.

Enquanto os entes transitórios, como o espólio, geralmente envolvem relações jurídicas de liquidação ou regularização, o condomínio edilício é palco de relações jurídicas ativas e continuadas. Celebra contratos de prestação de serviços, realiza negócios jurídicos em nome próprio, assume obrigações perante terceiros, auferir receitas e contraí dívidas. Esta dinâmica operacional aproxima-o significativamente das pessoas jurídicas tradicionais.

Na prática forense, o condomínio edilício tem sido sistematicamente reconhecido como dotado de capacidade processual ativa e passiva. Os tribunais admitem que figure como autor ou réu em ações judiciais, representado por seu síndico ou administrador. Esta capacidade processual representa, na verdade, um reconhecimento implícito de personalidade jurídica, ainda que não expressamente declarada.

Similarmente, no âmbito negocial, o condomínio celebra contratos em nome próprio, mantém contas bancárias, emite notas fiscais e recolhe tributos. Tais atos negociais seriam juridicamente impossíveis se não houvesse, ao menos, um reconhecimento fático de sua personalidade.

A questão da personificação jurídica do condomínio edilício transcende o debate teórico, assumindo relevância prática incontestável. A lacuna legislativa não pode servir de obstáculo ao reconhecimento de uma realidade jurídica que se impõe pela própria dinâmica social e econômica.

A presença de todos os requisitos tradicionalmente exigidos para a constituição de pessoas jurídicas, aliada à vocação de permanência do condomínio edilício e à complexidade de suas relações jurídicas, sugere que o reconhecimento de sua personalidade jurídica representa não apenas uma evolução natural do instituto, mas uma necessidade imperiosa para a adequada tutela dos interesses envolvidos.

Por outro lado, a ausência de personalidade jurídica dos condomínios pode gerar obstáculos operacionais significativos, especialmente na execução de débitos condominiais que culminam com a penhora de unidades autônomas. Em tese, essa limitação impediria o registro imobiliário de eventual carta de arrematação, uma vez que o condomínio, desprovido de personalidade jurídica, não poderia figurar como titular de direitos reais.

Contudo, a jurisprudência pátria (Tribunal de Justiça de São Paulo, p. APL 0019910 77.2012.8 .26.0071) tem firmado o entendimento de que o condomínio pode adquirir bens imóveis e efetuar o respectivo registro imobiliário quando ocorre adjudicação da unidade pelo condomínio em razão do inadimplemento das prestações da incorporação por preço de custo, conforme previsto no art. 63, § 3º, da Lei n.º 4.591/1964 e quando o condomínio adquire bem em alienação judicial decorrente da execução de crédito condominial.

Neste contexto, o síndico apresenta-se como o mandatário legal do condomínio, investido de poderes para representá-lo em todas as relações com terceiros, à luz do artigo 1.348 do Código Civil.

A função da sindicatura caracteriza-se pela temporariedade, gratuidade e representatividade. A temporariedade decorre da eleição por período determinado, conforme dispuser a convenção de condomínio ou a assembleia geral. A gratuidade, embora não seja regra, constitui princípio geral da administração condominial, podendo ser afastada mediante previsão expressa na convenção ou deliberação assemblear. A representatividade manifesta-se na condição de representante legal da coletividade condominial.

Sua natureza jurídica da atuação do síndico encontra seus fundamentos na teoria da representação legal, distinta tanto da representação voluntária quanto da orgânica. O síndico não atua como procurador dos condôminos individuais, mas como representante do ente condominial enquanto coletividade organizada. Esta distinção é fundamental para compreender os limites e a extensão de seus poderes e responsabilidades.

A representação condominial possui características peculiares que a afastam do mandato tradicional previsto no Código Civil. Enquanto no mandato comum existe uma relação bilateral entre mandante e mandatário, na sindicatura estabelece-se uma relação complexa envolvendo o síndico, a coletividade condominial e terceiros. O síndico não recebe procuração individual de cada condômino, mas investe-se automaticamente dos poderes representativos por força da eleição assemblear e da previsão legal.

O fundamento dessa representação radica na necessidade prática de conferir ao condomínio edifício um órgão capaz de exprimir sua vontade e de praticar os atos jurídicos indispensáveis à consecução de seus fins. Sem essa representação, o condomínio restaria impedido de participar da vida jurídica, tornando-se inviável sua existência como ente dotado de autonomia patrimonial e funcional.

2.2 PODERES E COMPETÊNCIAS DO SÍNDICO

A extensão dos poderes da sindicatura deriva de três fontes principais: a lei, a convenção de condomínio e as deliberações assembleares. O artigo 1.348 do Código Civil estabelece que compete ao síndico representar ativa e passivamente o condomínio, praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns e cumprir e fazer cumprir a convenção e as deliberações da assembleia.

No exercício da representação ativa, o síndico está autorizado a celebrar contratos de prestação de serviços essenciais ao funcionamento do condomínio, como limpeza, conservação, vigilância e manutenção. Pode igualmente contratar obras e serviços de reparo, desde que observados os limites orçamentários estabelecidos pela assembleia. A contratação de empregados para os serviços condominiais também se insere no âmbito de suas competências ordinárias.

Na esfera da representação passiva, o síndico responde por todas as obrigações assumidas em nome do condomínio, bem como pelos débitos decorrentes de imposições legais, como tributos incidentes sobre as áreas comuns. Esta responsabilidade, contudo, limita-se ao patrimônio condominial, não se estendendo, em regra, ao patrimônio pessoal do síndico, salvo nas hipóteses de dolo ou culpa grave.

Os poderes de gestão financeira constituem aspecto essencial da sindicatura. O síndico deve administrar as receitas condominiais e zelar pela correta aplicação dos recursos e pela manutenção do equilíbrio financeiro do condomínio. Compete-lhe promover a cobrança das contribuições condominiais inadimplidas, utilizando-se dos meios processuais adequados para tanto.

Os poderes da sindicatura não são ilimitados, porquanto se depara com restrições tanto na lei quanto na convenção de condomínio e nas deliberações assembleares. O síndico deve atuar sempre dentro dos limites de sua competência e respeitar o interesse coletivo, na observância estrita dos princípios da boa administração.

Atos que extrapolem os poderes ordinários de administração, como a alienação de bens comuns, a contratação de empréstimos ou a realização de obras de grande vulto, dependem de autorização expressa da assembleia geral. A inobservância desses limites pode acarretar a responsabilidade pessoal do síndico pelos prejuízos causados ao condomínio.

A responsabilidade civil do síndico fundamenta-se na teoria da culpa, exigindo-se a demonstração de dolo ou culpa para sua caracterização. O síndico responde pelos danos resultantes de sua atuação negligente, imprudente ou imperita, bem como pelos prejuízos decorrentes de atos praticados com excesso de poder.

A jurisprudência tem entendido que o síndico deve empregar na gestão condominial a diligência exigível de um administrador comum, respondendo por culpa leve. Esta orientação decorre da natureza fiduciária da função e da necessidade de proteger o patrimônio da coletividade condominial.

3. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS NO CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO

3.1 O CONDOMÍNIO COMO EMPREGADOR

O condomínio edilício possui plena capacidade para figurar como empregador nas relações de trabalho estabelecidas para a manutenção e funcionamento das áreas comuns. Esta caracterização decorre da interpretação sistemática dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, combinados com as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho e da jurisprudência consolidada dos tribunais trabalhistas.

A natureza jurídica do condomínio como empregador tem sido pacificamente reconhecida pela jurisprudência trabalhista. O Tribunal Superior do Trabalho, em reiteradas decisões, tem afirmado que o condomínio edilício possui personalidade jurídica própria, respondendo pelas obrigações trabalhistas decorrentes dos contratos de trabalho que celebra (Tribunal Superior do Trabalho, p. RR-212-30.2019.5.13.0014).

Os condomínios edilícios costumam manter em seus quadros diferentes categorias de empregados, cada qual com especificidades contratuais e obrigacionais próprias. Entre os mais comuns destacam-se os funcionários de portaria, vigilância, zeladoria, limpeza, administradores, empregados administrativos e prestadores de serviços especializados de manutenção predial.

As obrigações trabalhistas condominiais abrangem amplo espectro de deveres legais, cujo descumprimento pode gerar responsabilidade pessoal e solidária do síndico, conforme previsto no artigo 1.348, § 2º, do Código Civil. Dentre essas obrigações fundamentais, destaca-se o registro contratual dos empregados, observância rigorosa da jornada legal de trabalho, com controle adequado de ponto, pagamento do salário mínimo ou piso da categoria profissional, fornecimento gratuito de equipamentos de proteção individual. Também tem as obrigações acessórias, como os recolhimentos previdenciários e entrega de declarações obrigatórias ao Ministério do Trabalho e Emprego, especialmente através do e-Social, dentre outras.

3.2 O CONDOMÍNIO COMO CONTRATANTE DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

A terceirização de serviços representa modalidade contratual de crescente utilização pelos condomínios edilícios e constitui alternativa lícita à contratação direta de empregados, desde que observados os parâmetros legais estabelecidos. Esta prática encontra respaldo na Lei nº 13.429/2017, posteriormente alterada pela Lei nº 13.467/2017, que regulamentou de forma mais ampla as possibilidades de terceirização no sistema jurídico nacional.

A terceirização lícita caracteriza-se pela prestação de serviços determinados e específicos por uma empresa especializada contratada pelo condomínio, sem que se configure a subordinação direta típica da relação empregatícia. Para tanto, devem estar presentes cumulativamente alguns requisitos legais, como especialidade da empresa contratada na atividade objeto do contrato, autonomia técnica na execução dos serviços, ausência de subordinação direta entre o condomínio e os empregados da empresa terceirizada e ausência de pessoalidade na prestação dos serviços (Salomo, 2005, p. 5–7).

Segundo dispõe a Súmula 331 do TST, em sua redação atual, "a contratação de trabalhadores por empresa interposta é ilegal, formando-se o vínculo diretamente com o tomador dos serviços, salvo no caso de trabalho temporário (Lei nº 6.019/1974)" e "não forma vínculo de emprego com o tomador a contratação de serviços de vigilância (Lei nº 7.102/1983) e de conservação e limpeza, bem como a de serviços especializados ligados à atividade-meio do tomador, desde que inexistente a pessoalidade e a subordinação direta".

Os condomínios edifícios comumente terceirizam as seguintes atividades: serviços de limpeza e conservação, incluindo limpeza de áreas comuns, jardinagem e manutenção de piscinas; serviços de vigilância e segurança patrimonial, sempre através de empresas devidamente autorizadas pela Polícia Federal; serviços de manutenção predial especializada, como elevadores, sistemas de combate a incêndio, equipamentos de ginástica e lazer; serviços administrativos e contábeis, incluindo gestão condominial e assessoria jurídica; serviços de portaria e recepção, quando prestados por empresas especializadas com rotatividade de funcionários.

O condomínio, na qualidade de tomador de serviços terceirizados, assume responsabilidades específicas que decorrem tanto da legislação quanto da jurisprudência consolidada. A principal delas é a responsabilidade subsidiária pelos créditos trabalhistas decorrentes da execução do contrato, conforme estabelecido no inciso IV da Súmula 331 do TST: "o inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial".

O contrato de terceirização deve prever expressamente o objeto específico e detalhado dos serviços a serem prestados, a obrigação da contratada de manter em dia todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais, o direito de fiscalização pelo condomínio do cumprimento das obrigações laborais, a cláusula de retenção de percentual das faturas para garantia do cumprimento das obrigações trabalhistas, a responsabilidade exclusiva da contratada por todos os encargos decorrentes da relação de emprego com seus funcionários, a obrigação de apresentação periódica da documentação comprobatória do adimplemento das obrigações e a cláusula resiliatória expressa para o caso de descumprimento das obrigações trabalhistas.

A observância rigorosa dessas diretrizes não apenas reduz significativamente os riscos de contingências trabalhistas, mas também assegura o cumprimento das obrigações legais e sociais inerentes às relações de trabalho, promovendo ambiente laboral adequado e juridicamente seguro para todas as partes envolvidas na relação condominial.

4. RESPONSABILIDADE PESSOAL DO SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDÍLIO PELAS OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

A responsabilidade pessoal do síndico de condomínio edilício pelas obrigações trabalhistas constitui tema de notável complexidade na legislação brasileira, situando-se na intersecção entre o direito condominial, trabalhista e civil. A questão assume particular relevância quando se considera que o condomínio edilício, embora dotado de personalidade jurídica sui generis, não raro experimenta dificuldades financeiras que comprometem o adimplemento de suas obrigações laborais.

A natureza peculiar da sindicatura, caracterizada pela gestão de patrimônio alheio e pela representação de interesses coletivos, impõe ao administrador condominial uma série de deveres fiduciários que, quando descumpridos, podem ensejar sua responsabilização pessoal. A responsabilização do síndico, contudo, não se opera de forma automática, pois demanda a configuração de critérios objetivos estabelecidos pela legislação e consolidados pela jurisprudência nacional (Pereira, 2018).

4.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA RESPONSABILIDADE PESSOAL

O condomínio edilício, disciplinado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, constitui pessoa jurídica de direito privado dotada de patrimônio próprio e capacidade para contrair obrigações. Nessa qualidade, responde primariamente pelas obrigações trabalhistas decorrentes da contratação de empregados para os serviços necessários ao seu funcionamento.

A sindicatura, por sua vez, configura-se como mandato especial conferido pela assembleia condominial, nos termos do artigo 1.347 do Código Civil, cabendo ao síndico a administração do condomínio e a representação ativa e passiva da pessoa jurídica condominial. O exercício da função implica na aceitação de responsabilidades específicas, delimitadas tanto pela lei quanto pela convenção e regimento interno do condomínio.

A regra geral estabelecida pelo direito pátrio consagra o princípio da separação patrimonial entre a pessoa jurídica e seus administradores. Assim, as obrigações contraídas pelo condomínio edilício, incluindo as de natureza trabalhista, vinculam primariamente o patrimônio condominial e, em princípio, não alcança o patrimônio pessoal do síndico.

O princípio encontra fundamento tanto na teoria geral das pessoas jurídicas quanto na específica disciplina da administração condominial, representando garantia fundamental para o exercício regular da

sindicatura. A responsabilização pessoal do administrador, portanto, constitui exceção que demanda fundamentação jurídica específica, não podendo ser presumida ou aplicada de forma automática.

4.2 CRITÉRIOS JURÍDICOS PARA A RESPONSABILIZAÇÃO PESSOAL

O primeiro e mais tradicional critério para a responsabilização pessoal do síndico reside na configuração de conduta culposa ou dolosa no exercício de suas atribuições. A responsabilidade encontra fundamento no artigo 1.348, § 2º, do Código Civil, que estabelece a obrigação do síndico de prestar contas e responder pelos prejuízos causados por culpa ou dolo.

No âmbito trabalhista, a responsabilidade subjetiva materializa-se em hipóteses como a contratação de empregados sem observância das formalidades legais, o não recolhimento de contribuições previdenciárias e do FGTS, a sonegação de informações trabalhistas aos órgãos competentes, a não concessão de férias e demais direitos trabalhistas e a manutenção de condições inadequadas de trabalho.

A configuração da culpa demanda a demonstração da violação de dever de cuidado objetivo, considerando-se as circunstâncias específicas de cada caso e o padrão de diligência esperado de um administrador prudente e zeloso.

A segunda hipótese de responsabilização pessoal verifica-se quando o síndico atua além dos poderes que lhe foram conferidos pela assembleia condominial ou em desconformidade com as finalidades da sindicatura. O artigo 1.348, § 1º, do Código Civil estabelece que o síndico pode ser destituído pela assembleia quando não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio.

No contexto trabalhista, o excesso de poderes pode configurar-se pela contratação de empregados desnecessários, pela fixação de salários desproporcionais aos praticados no mercado ou pela concessão de benefícios não autorizados pela assembleia. O desvio de finalidade, por sua vez, materializa-se quando o síndico utiliza os empregados do condomínio para fins pessoais ou estranhos aos interesses condominiais.

A jurisprudência nacional tem reconhecido a possibilidade de responsabilização pessoal do síndico quando sua gestão se revela manifestamente temerária e com o comprometimento da capacidade de o condomínio honrar suas obrigações trabalhistas (Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, p. RIC 0710686–80.2020.8.07.0020). O critério baseia-se na aplicação analógica dos princípios que regem a responsabilidade dos administradores societários.

A gestão temerária caracteriza-se por decisões administrativas que, embora formalmente dentro dos poderes do síndico, revelam-se inadequadas do ponto de vista da prudência empresarial, como a contratação

de dívidas excessivas, a realização de despesas supérfluas ou a não constituição de reservas para o pagamento de obrigações trabalhistas.

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento que quando a ação do síndico extrapolar os limites atribuídos pela lei ou pela convenção condominial, o condomínio não se responsabilizará pelos atos praticados pelo síndico, porquanto, ao agir em abuso ao exercício do direito, ou ainda, de forma ilícita, o síndico responde pessoalmente pelos atos praticados (Superior Tribunal de Justiça, p. AgRg no Ag: 1086516 PR 2008/0182781-9).

4.3 HIPÓTESES ESPECÍFICAS DE RESPONSABILIZAÇÃO

O não recolhimento de contribuições previdenciárias e do FGTS constitui hipótese específica de responsabilização pessoal do síndico, fundamentada no artigo 135, III, do Código Tributário Nacional. A responsabilidade, neste caso, é objetiva, prescindindo da demonstração de culpa ou dolo, bastando a configuração da infração e a qualidade de responsável legal.

A solidariedade do síndico nas obrigações tributárias e previdenciárias decorre de sua condição de mandatário com poderes de gestão, aplicando-se o regime especial de responsabilidade previsto para os administradores de pessoas jurídicas.

A manutenção de empregados sem registro em CTPS ou em condições de trabalho inadequadas pode ensejar a responsabilização pessoal do síndico, especialmente quando demonstrada sua ciência quanto à irregularidade. A responsabilidade fundamenta-se no dever de fiscalização e na obrigação de zelar pelo cumprimento da legislação trabalhista.

A alienação de bens do condomínio com o propósito de frustrar a execução de créditos trabalhistas caracteriza fraude à execução, sujeitando o síndico à responsabilização pessoal. Esta conduta configura abuso de poder e desvio de finalidade, justificando a aplicação das sanções previstas na legislação processual.

4.4 EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE

A evolução jurisprudencial tem caminhado no sentido de equilibrar a necessária proteção aos créditos trabalhistas com a preservação do instituto da personalidade jurídica condominial e, conseqüentemente, evitar responsabilizações automáticas que poderiam inviabilizar o exercício da função de síndico. Este

equilíbrio demanda análise casuística, considerando-se as particularidades de cada situação concreta e os princípios gerais que informam tanto o direito do trabalho quanto o direito condominial.

Antes das alterações promovidas pela Lei nº 13.467/2017, a responsabilidade de administradores por obrigações trabalhistas era disciplinada precipuamente pelo artigo 2º, § 2º, da CLT, que estabelecia responsabilidade genérica dos diretores de empresas por débitos trabalhistas sem delimitação específica dos requisitos configuradores.

A jurisprudência trabalhista da época adotava interpretação extensiva deste dispositivo, aplicando-o analogicamente aos síndicos de condomínio através da teoria da desconsideração da personalidade jurídica e da responsabilização por atos de gestão. O então entendimento prevalente sustentava que a responsabilidade pessoal se configurava automaticamente pelo simples inadimplemento das obrigações trabalhistas, prescindindo da demonstração de dolo ou culpa específica do administrador.

Esta interpretação gerava considerável insegurança jurídica, porquanto síndicos poderiam ser responsabilizados pessoalmente mesmo quando atuavam dentro dos limites de seus poderes e em conformidade com deliberações assembleares válidas. A situação agravava-se pela dificuldade prática de distinção entre atos de gestão regular e condutas culposas ou dolosas (Pereira, 2018), ao analisar os limites da responsabilidade dos administradores condominiais. Diante disso, merece destaque os principais fundamentos de excludente de responsabilidade do síndico nas obrigações do condomínio.

A existência de deliberação válida da assembleia condominial autorizando ou determinando a conduta do síndico constitui excludente de responsabilidade pessoal, transferindo eventual responsabilização para a coletividade condominial. Esta excludente, contudo, não se aplica quando a deliberação assemblear contraria disposições legais imperativas.

Portanto, a responsabilidade do condomínio é distinta da do síndico. Neste ponto em especial, o Tribunal de Justiça do Paraná fundamentou sua decisão ao tratar de situação em que um condômino adquiriu uma vaga de garagem do condomínio, depositando o valor na conta bancária deste. Como a aquisição do bem imóvel foi devidamente autorizada em assembleia, o síndico não responde pessoalmente pelo ato (Tribunal de Justiça do Paraná, p. RI 0022518–70.2018.8.16 .0021).

A demonstração de impossibilidade material para o cumprimento das obrigações trabalhistas, conjugada com a adoção de medidas tendentes a minimizar os prejuízos aos empregados, pode constituir excludente de responsabilidade pessoal. A impossibilidade, contudo, deve ser superveniente e não decorrente de gestão inadequada.

Eventos caracterizados como caso fortuito ou força maior que impeçam o cumprimento das obrigações trabalhistas podem excluir a responsabilidade pessoal do síndico, desde que demonstrada a ausência de nexo causal entre sua conduta e o inadimplemento.

5. ASPECTOS PROCESSUAIS DA RESPONSABILIZAÇÃO

5.1 LEGITIMIDADE PASSIVA NAS AÇÕES TRABALHISTAS

A questão da legitimidade passiva em ações trabalhistas envolvendo condomínios residenciais e o síndico como segundo reclamado tem gerado importantes discussões no âmbito jurisprudencial, mormente no que tange à delimitação clara das responsabilidades nas relações de trabalho.

O condomínio, na qualidade de ente despersonalizado, possui capacidade para ser sujeito de direitos e obrigações nas relações trabalhistas. Quando contrata empregados para a prestação de serviços relacionados à administração e manutenção das áreas comuns, estabelece-se uma relação de emprego típica, regida pela CLT.

A figura do síndico apresenta-se como representante legal do condomínio, exercendo a sindicatura com poderes e deveres estabelecidos tanto pela legislação civil quanto pela convenção condominial. É fundamental compreender que o síndico atua em nome e por conta do condomínio e não estabelece relação jurídica própria com os empregados contratados.

O entendimento jurisprudencial majoritário reconhece que o síndico, mesmo quando responsável pelos atos de contratação e dispensa de empregados durante sua gestão, não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ações trabalhistas (Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, p. RO 0000994–42.2018 .5.19.0002). Esta conclusão decorre de fundamentos jurídicos sólidos que encontram respaldo na natureza representativa da sindicatura.

O síndico exerce suas funções na qualidade de representante legal do condomínio, nos termos da legislação civil, e suas decisões e atos administrativos, incluindo a contratação e dispensa de empregados, são praticados em nome do ente condominial e não configura uma relação jurídica pessoal com os trabalhadores.

Assim, ainda que tenha sido o síndico quem efetivamente realizou a contratação, executou o contrato de trabalho e determinou a rescisão, tais atos foram praticados no exercício da sindicatura, como mandatário do condomínio. A relação de emprego, portanto, estabelece-se exclusivamente entre o trabalhador e o

condomínio, sendo este o único sujeito com legitimidade para responder pelas obrigações trabalhistas daí decorrentes.

As ações trabalhistas destinam-se à discussão de controvérsias decorrentes da relação de emprego entre trabalhador e empregador. No caso dos condomínios, o empregador é o próprio ente condominial, não o síndico que o representa. Esta distinção é fundamental para a correta delimitação das competências jurisdicionais e para a adequada tutela dos direitos envolvidos. Eventual responsabilização do síndico por atos praticados durante sua gestão, incluindo descumprimento da legislação trabalhista ou má administração, constitui matéria de natureza civil.

Embora seja ilegítimo para figurar em ações trabalhistas, o síndico não está isento de responsabilização por eventual má gestão durante o exercício da sindicatura. A legislação brasileira e a jurisprudência dos tribunais superiores reconhecem a possibilidade de responsabilização civil e até criminal do síndico pelos prejuízos causados a terceiros ou ao próprio condomínio. A via adequada para a responsabilização do síndico por descumprimento de suas obrigações durante a gestão é a ação de reparação de danos, processada perante a Justiça Comum. Nesta sede, poderão ser discutidas questões como o descumprimento da legislação trabalhista durante a gestão, a falta de recolhimento de contribuições previdenciárias e FGTS, a ausência de anotações contratuais dos empregados, o não pagamento de verbas rescisórias e a omissão na entrega de documentação da gestão.

A responsabilidade do síndico perante o condomínio ou terceiros prejudicados, portanto, possui natureza eminentemente civil, regendo-se pelos princípios gerais do direito civil e pela teoria da responsabilidade extracontratual. Esta responsabilização independe e não interfere na relação trabalhista estabelecida entre o condomínio e seus empregados, mantendo-se a separação clara entre as esferas de responsabilidade.

A correta compreensão da ilegitimidade passiva do síndico em ações trabalhistas possui importantes implicações práticas para a condução destes processos. A exclusão do síndico do polo passivo desde o início do processo evita o prolongamento desnecessário da lide e contribui para a economia processual e permite que a discussão se concentre na relação de emprego efetivamente estabelecida.

A separação clara entre as competências da Justiça do Trabalho e da Justiça Comum preserva a especialização jurisdicional e evita conflitos de competência que poderiam prejudicar a efetividade da tutela jurisdicional. Esta distinção se mostra ainda mais relevante quando consideramos que a Justiça do Trabalho possui características próprias, voltadas especificamente para a proteção dos direitos dos trabalhadores, enquanto a Justiça Comum tem competência para apreciar questões de responsabilidade civil decorrente de má gestão.

Cabe ressaltar que o ônus da prova da responsabilidade pessoal do síndico incumbe ao próprio condomínio, em ação regressiva na esfera cível. Não basta meramente alegar o inadimplemento das obrigações, pois é necessário demonstrar a ocorrência de dolo, fraude, excesso de mandato ou violação de lei.

5.2 DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

A desconsideração da personalidade jurídica do condomínio edilício constitui medida excepcional, aplicável apenas quando demonstrada a utilização fraudulenta da pessoa jurídica. A simples insuficiência patrimonial não autoriza a desconsideração.

A discussão gira em torno, principalmente, na responsabilização dos condôminos por dívidas trabalhistas representa um dos temas mais complexos do direito condominial contemporâneo. A jurisprudência sobre a temática oferece elementos fundamentais para compreender como o ordenamento jurídico brasileiro tem enfrentado essa problemática, especialmente quando se trata de créditos de natureza alimentar (Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, AP 01013983420175010036).

O condomínio edilício, embora não possua personalidade jurídica plena nos moldes tradicionais, constitui ente despersonalizado dotado de capacidade processual e patrimonial limitada. Essa peculiaridade ontológica gera consequências diretas na forma como suas obrigações são tratadas pelo direito, particularmente no âmbito trabalhista. A Lei nº 2.757, de 23 de abril de 1956, que dispõe sobre a situação dos empregados porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais, estabelece em seu artigo 3º que "os condôminos responderão, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais".

Essa disposição legal revela uma opção legislativa clara no sentido de mitigar os efeitos da separação patrimonial que normalmente protege os integrantes de uma coletividade organizada.

O artigo 1.336, inciso I, do Código Civil estabelece ser dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais", enquanto o artigo 1.348, inciso II, do mesmo diploma legal atribui ao síndico a representação ativa e passiva do condomínio. Essa estrutura normativa cria um sistema de responsabilização que, embora não configure tecnicamente desconsideração da personalidade jurídica, produz efeitos similares ao permitir que o patrimônio dos condôminos seja atingido por dívidas do ente coletivo.

O entendimento jurisprudencial laboral consolidado reconhece que a administração condominial constitui questão relativa à autonomia privada resguardada pelo direito civil, razão pela qual não seria possível determinar diretamente a instituição de cota extraordinária para pagamento da dívida trabalhista.

Essa limitação, contudo, não impede que sejam adotadas medidas executivas que atinjam indiretamente o patrimônio dos responsáveis últimos pela obrigação. A solução consiste na penhora de percentual da arrecadação mensal do condomínio, aplicando-se por analogia o disposto no artigo 866 do Código de Processo Civil.

A responsabilização dos condôminos por dívidas trabalhistas do condomínio encontra justificativa não apenas na previsão legal expressa da Lei nº 2.757/1956, mas também na lógica econômica subjacente à relação condominial. Os condôminos são os beneficiários diretos dos serviços prestados pelos empregados do condomínio, sendo natural que assumam os ônus decorrentes dessa relação laboral.

A obrigação dos condôminos possui natureza propter rem, ou seja, vincula-se à respectiva unidade condominial, conforme se depreende do artigo 1.345 do Código Civil, que responsabiliza o adquirente pelas dívidas deixadas pelo alienante. Assim, todos os condôminos respondem pelas obrigações do condomínio na proporção de suas quotas e pelo ônus que a coisa comum esteja sujeita, configurando responsabilidade solidária pelo pagamento do débito, nos termos do artigo 1.318 do Código Civil.

Na execução trabalhista, inexistindo bens do condomínio passíveis de garantir o crédito trabalhista reconhecido, os condôminos, na condição de responsáveis solidários, podem responder pelo pagamento da dívida por expressa disposição legal, estando sujeitos à constrição de seus bens particulares, tantos quantos bastem à satisfação da dívida.

O regime de responsabilização estabelecido pela legislação especial trabalhista para condomínios edilícios configura hipótese de superação dos efeitos da separação patrimonial sem que seja necessário recorrer aos institutos clássicos da desconsideração da personalidade jurídica. Trata-se de responsabilização legal direta e proporcional, que independe da demonstração de abuso, fraude ou confusão patrimonial tradicionalmente exigidos para a aplicação da teoria da desconsideração.

A efetivação dessa responsabilização através da penhora de percentual da arrecadação condominial representa solução processual adequada que concilia os princípios da autonomia privada na administração condominial com a necessidade de garantir a satisfação de créditos de natureza alimentar. O mecanismo permite que o patrimônio dos condôminos seja atingido de forma indireta e proporcional, respeitando-se a estrutura organizacional do condomínio enquanto se assegura a efetividade da execução trabalhista.

5.3 RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA

A responsabilidade subsidiária nas relações trabalhistas terceirizadas é um tema corriqueiro no âmbito da Justiça do Trabalho. Diante da crescente utilização da terceirização de serviços em edifícios residenciais, a jurisprudência trabalhista tem consolidado entendimento no sentido de que o condomínio edilício, na qualidade de tomador de serviços, responde subsidiariamente pelas obrigações trabalhistas não adimplidas pela empresa prestadora de serviços, com fundamento na Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho.

O fundamento jurídico da responsabilidade subsidiária encontra-se na teoria da culpa in eligendo e in vigilando, segundo a qual aquele que contrata terceiros para a execução de serviços deve diligenciar cuidadosa e criteriosamente quanto à satisfação, por esse terceiro, das obrigações trabalhistas relativas aos empregados que ficaram à sua disposição. Deve, ainda, constatar a idoneidade e a capacidade econômica do contratado. Esta responsabilidade decorre do aproveitamento da força de trabalho do empregado terceirizado, situação aplicável justamente às terceirizações lícitas, conforme previsto na Lei 13.429/2017, que incluiu o artigo 5º-A, parágrafo 5º, à Lei 6.019/1974.

A aplicação da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho, especialmente em seu inciso IV, estabelece que o inadimplemento das obrigações trabalhistas por parte do empregador implica a responsabilidade subsidiária do tomador de serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial. O inciso VI da referida súmula complementa o entendimento ao dispor que a responsabilidade subsidiária do tomador de serviços abrange todas as verbas decorrentes da condenação referentes ao período da prestação laboral.

Vale observar que mesmo que a terceirização tenha sido lícita, não se afasta a responsabilidade subsidiária do tomador de serviços. Não se discute, nestes casos, a legalidade ou não da terceirização, mas sim a responsabilidade subsidiária da tomadora de serviços pelo aproveitamento da força de trabalho do empregado.

O fato de a prestação de serviços ter beneficiado o condomínio edilício já é, conforme entendimento jurisprudencial vigente, suficiente para que este responda de forma subsidiária pelas verbas não adimplidas pelo real empregador. Trata-se de responsabilidade patrimonial que alcança todas as verbas deferidas na decisão judicial, incluídas indenizações, multas e adicionais. O condomínio tão somente arcará com o montante da condenação caso não o faça a devedora principal, cabendo-lhe, ainda, direito de regresso contra a prestadora que não cumpriu suas obrigações trabalhistas.

A natureza jurídica do condomínio edilício merece consideração especial neste contexto. Embora não possua personalidade jurídica legalmente reconhecida, não sendo inserido no rol do artigo 44 do Código Civil, o condomínio edilício possui capacidade postulatória anômala, exercendo direitos e deveres em juízo por intermédio da sindicatura, conforme disposto no artigo 75, inciso XI, do Código de Processo Civil e artigo 22, parágrafo 1º, da Lei nº 4.591/64.

A jurisprudência trabalhista tem entendido que, embora a administração do condomínio tenha legitimidade para contratar empregados, quando o faz age como representante dos condôminos, tratando-se de representação meramente formal. Os empregadores são, na verdade, os próprios condôminos, que respondem proporcionalmente pelas obrigações trabalhistas. Entretanto, os direitos dos trabalhadores devem ser exercidos contra a administração do edifício, e não contra cada condômino em particular. Somente se não houver bens suficientes no patrimônio do condomínio, a dívida poderá ser cobrada dos condôminos, uma vez que a dívida trabalhista é indivisível.

A questão da responsabilidade pessoal do síndico merece análise específica no contexto da responsabilidade subsidiária condominial. Segundo dispõe a Lei nº 2.757/56 em seu artigo 2º, os síndicos eleitos entre os condôminos são considerados representantes dos empregadores nas reclamações ou dissídios movidos na Justiça do Trabalho. Esta disposição legal evidencia que o síndico atua em nome e por conta dos condôminos, não assumindo, em regra, responsabilidade pessoal pelas obrigações trabalhistas decorrentes da contratação de empregados do condomínio.

A representação exercida pela sindicatura possui caráter meramente formal e procuratório, de modo que os verdadeiros empregadores continuam sendo os condôminos. O síndico, no exercício de suas funções administrativas, atua como mandatário dos condôminos, não se confundindo sua pessoa física com a entidade condominial que representa. Assim, a responsabilidade pelas obrigações trabalhistas permanece vinculada aos condôminos em sua condição de proprietários das unidades autônomas, e não ao síndico enquanto pessoa física.

Esta distinção é fundamental para compreender que a responsabilidade subsidiária recai sobre o patrimônio do condomínio e, subsidiariamente, sobre os condôminos na proporção de suas frações ideais, mas não sobre o patrimônio pessoal do síndico.

Obviamente, a limitação da responsabilidade pessoal do síndico não exime a necessidade de que este atue com diligência na contratação e fiscalização das empresas prestadoras de serviços, uma vez que a culpa in elegendo e in vigilando do tomador de serviços fundamenta a responsabilidade subsidiária. Eventual negligência na escolha ou fiscalização da empresa terceirizada não acarreta automaticamente a

responsabilidade pessoal do síndico, mas sim responsabilidade subsidiária do condomínio e dos condôminos, como já mencionamos.

6. NECESSIDADE DE APERFEIÇOAMENTO LEGISLATIVO

A estruturação de um sistema normativo eficiente para a responsabilização da sindicatura em matéria trabalhista demanda a implementação de reformas legislativas que atendam aos princípios da segurança jurídica e da proporcionalidade.

A análise das lacunas normativas existentes revela a necessidade de intervenção legislativa específica, capaz de estabelecer parâmetros objetivos para a delimitação da responsabilidade dos dirigentes sindicais.

A ausência de marco regulatório da sindicatura constitui fator determinante da insegurança jurídica observada na aplicação das normas vigentes. A dispersão normativa entre diferentes diplomas legais, associada à inexistência de critérios uniformes de responsabilização, resulta em interpretações divergentes que comprometem a efetividade do sistema. A criação de legislação específica representa solução técnica adequada para a superação dessas deficiências, estabelecendo regime jurídico próprio que contemple as particularidades da atividade da sindicatura.

O marco regulatório proposto deve contemplar a definição precisa dos pressupostos da responsabilização pessoal dos síndicos, distinguindo entre as situações de responsabilidade objetiva e subjetiva conforme a natureza do ato praticado. A sistematização dos procedimentos de apuração de responsabilidade constitui elemento fundamental para a garantia do devido processo legal, devendo ser estabelecidos prazos, competências e ritos processuais específicos que considerem a natureza técnica da matéria.

A harmonização entre as normas civis, trabalhistas e administrativas constitui pressuposto para a efetividade do sistema de responsabilização da sindicatura. As divergências interpretativas decorrentes da aplicação simultânea de diferentes regimes jurídicos geram complexidade procedimental que compromete a celeridade e a eficiência dos processos de responsabilização.

O estabelecimento de incentivos legais à profissionalização da administração da sindicatura representa estratégia eficiente para a redução dos riscos trabalhistas e para o aprimoramento da qualidade dos serviços prestados. A certificação profissional dos síndicos, sejam eles condôminos ou profissionais, deve ser acompanhada de regime de responsabilização diferenciado, que reconheça a qualificação técnica como fator atenuante da responsabilidade pessoal.

Convém salientar que tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei n.º 3.494/2017, que prevê a possibilidade de o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica de direito privado com registro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas. O texto já foi aprovado pelo Senado Federal e aguarda apreciação pela Câmara dos Deputados.

7. CONCLUSÃO

Na presente investigação, confirmamos integralmente a hipótese inicial de que a responsabilidade pessoal do síndico de condomínio edilício pelas obrigações trabalhistas constitui exceção à regra geral de separação patrimonial, a qual se observa somente em situações específicas caracterizadas por dolo, fraude, abuso de poder ou violação expressa de norma jurídica.

A análise da natureza jurídica da sindicatura revelamos que o síndico atua como mandatário legal do condomínio, na qualidade de seu representante, e que não se confunde com responsabilidade pessoal automática pelas obrigações condominiais. O condomínio edilício, embora desprovido de personalidade jurídica plena, constitui ente despersonalizado dotado de capacidade processual e patrimonial, configurando-se como o verdadeiro empregador nas relações trabalhistas estabelecidas para a manutenção das áreas comuns.

Demonstramos que a evolução jurisprudencial, especialmente após as reformas introduzidas pela Lei nº 13.467/2017, consolidou entendimento no sentido de restringir a responsabilização pessoal do síndico aos casos excepcionais. Os critérios jurisprudenciais para tal responsabilização exigem a configuração cumulativa de elementos objetivos: conduta culposa ou dolosa no exercício das atribuições, excesso de poderes ou desvio de finalidade e gestão manifestamente temerária que comprometa a capacidade de o condomínio honrar suas obrigações trabalhistas.

No âmbito processual, a ilegitimidade passiva do síndico em ações trabalhistas é evidente, sendo o condomínio o único sujeito legitimado para responder pelas obrigações decorrentes da relação de emprego. A responsabilidade subsidiária em casos de terceirização recai sobre o patrimônio condominial e, proporcionalmente, sobre os condôminos, não alcançando o patrimônio pessoal do síndico, salvo nas hipóteses excepcionais de responsabilização direta por atos praticados com dolo ou culpa grave.

A análise das excludentes de responsabilidade evidenciamos que deliberações assembleares válidas, impossibilidade material superveniente e eventos de força maior constituem causas legítimas de exclusão da responsabilidade pessoal, desde que demonstrada a ausência de nexo causal entre a conduta do síndico e o inadimplemento das obrigações trabalhistas.

Neste trabalho, identificamos as lacunas normativas significativas que comprometem a segurança jurídica na aplicação do instituto, evidenciando a necessidade premente de aperfeiçoamento legislativo. A dispersão normativa entre diferentes diplomas legais e a ausência de critérios uniformes de responsabilização resultam em interpretações divergentes que prejudicam tanto a proteção dos direitos trabalhistas quanto a segurança jurídica dos administradores condominiais.

As contribuições teóricas desta investigação situam-se na sistematização dos critérios jurisprudenciais para responsabilização pessoal do síndico e na proposição de diretrizes para gestão preventiva de riscos trabalhistas em condomínios.

Do ponto de vista prático, oferecemos subsídios para a orientação de síndicos, administradores condominiais e profissionais do direito na implementação de práticas administrativas que minimizem os riscos de responsabilização pessoal, sem comprometer a eficácia da gestão condominial. A identificação de medidas preventivas específicas, como a rigorosa observância das formalidades contratuais, o adequado recolhimento de contribuições previdenciárias e a fiscalização sistemática de empresas terceirizadas, representa contribuição relevante para a prática da administração condominial.

A perspectiva de tramitação do Projeto de Lei nº 3.494/2017, que prevê a possibilidade de atribuição de personalidade jurídica plena aos condomínios edilícios, representa avanço significativo para a solução das controvérsias identificadas. A eventual aprovação desta proposição legislativa proporcionará maior clareza na delimitação das responsabilidades e contribuirá para a consolidação de regime jurídico mais adequado à complexidade das relações condominiais contemporâneas.

Para futuras investigações, sugerimos o aprofundamento da análise dos impactos das reformas trabalhistas na jurisprudência consolidada, bem como o estudo comparativo das soluções adotadas por diferentes ordenamentos jurídicos para questões similares.

Por fim, a importância crescente da gestão profissional de condomínios e a complexificação das relações trabalhistas no setor imobiliário demandam atenção contínua da comunidade acadêmica e dos operadores do direito. A construção de soluções jurídicas adequadas para essa realidade constitui desafio permanente que exige a articulação entre teoria e prática, sempre orientada pelos princípios fundamentais da segurança jurídica, da proteção dos direitos trabalhistas e da eficiência na administração condominial.

Com a presente investigação, buscamos contribuir para esse esforço coletivo ao sistematizar o conhecimento disponível e propor diretrizes específicas para a delimitação da responsabilidade pessoal do síndico, esperando-se que seus resultados possam orientar tanto a prática profissional quanto futuras

iniciativas legislativas destinadas ao aperfeiçoamento do marco regulatório da administração condominial no Brasil.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

COELHO, F. U. **Curso de direito civil**. 9.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2020. (Vol. I). ISBN ISBN 978-65-5065-071-1.

FARIAS, C. C. d.; ROSENVALD, N. **Direitos reais**. 7.^a ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. ISBN ISBN 978-85-37509-18-0.

NERY JÚNIOR, N.; NERY, R. M. A. **Código civil comentado**. 7.^a ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. 1727 p. ISBN ISBN 978-85-20332-66-5.

PEREIRA, C. M. d. S. **Condomínio e incorporações**. 13.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. ISBN ISBN 978-85-309-8067-2.

PEREIRA, C. M. d. S.; MONTEIRO FILHO, C. E. d. R. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 28.^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2022. 417 p. (Vol. IV). ISBN ISBN 978-85-30990-49-7.

RODRIGUES, M. G. Personalidade jurídica do condomínio edilício. **Migalhas**. 2010. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/101933/personalidade-juridica-do-condominio-edilicio>. Acesso em: 5 jul. 2025.

SALOMO, J. L. **Contratos de prestação de serviços: manual teórico e prático**. 3.^a ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005. ISBN ISBN 85-7453-530-3.

STOLZE, P.; PAMPLONA FILHO, R. **Manual de direito civil**. 4.^a ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. ISBN ISBN 978-85-53617-59-3.

Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no Ag: 1086516 PR 2008/0182781-9, Relator Min. Sidney Beneti, Data de Julgamento: 24/03/2009, Terceira Turma, Data de Publicação 14/4/2009..**

Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.256.912/AL: Rel. Min. Humberto Martins, 2ª Turma, julgado em 7/2/2012, DJe 13/2/2012..**

Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL 0019910-77.2012.8 .26.0071, Relator.: Renato Nalini, Data de Julgamento: 18/4/2013, Conselho Superior de Magistratura, Data de Publicação: 25/4/2013..**

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **RIC 0710686-80.2020.8.07.0020**, Relator Des. **Arnaldo Corrêa Silva**, Data de Julgamento: **24/5/2021**, Segunda Turma Recursal, Publicado no DJE em **2/6/2021**.

Tribunal de Justiça do Paraná. **RI 0022518-70.2018.8.16 .0021**, rel. Juíza Maria Fernanda Scheidemantel **Nogara Ferreira da Costa**, Data de Julgamento: **23/4/2019**, 1ª Turma Recursal, Data de Publicação: **24/4/2019**.

Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região. **AP 01013983420175010036**, Rel. Des. **Maria das Graças Cabral Viegas Paranhos**, Data de Julgamento: **1º/2/2023**, Segunda Turma, Data de Publicação **3/2/2023**.

Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região. **RO 0000994-42.2018 .5.19.0002**, Relator Des. **Vieira**, Data de Publicação: **30/1/2020**.

Tribunal Superior do Trabalho. **RR-212-30.2019.5.13.0014**, 5ª Turma, Relator Ministro **Breno Medeiros**, **DEJT 10/6/2022**.



Artigo recebido: 20.09.2025

Artigo publicado em: 30.12.2025