doi.org/10.51891/rease.v12i11.32480

A ATUAÇÃO DO SÍNDICO DIANTE DE CASOS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA: LIMITES LEGAIS, DEVERES ADMINISTRATIVOS E RESPONSABILIDADE SOCIAL

THE ROLE OF THE BUILDING MANAGER IN CASES OF DOMESTIC VIOLENCE: LEGAL LIMITS, ADMINISTRATIVE DUTIES, AND SOCIAL RESPONSIBILITY

Eligleicy Oliveira da Mata[1]
Maria Lenir Rodrigues Pinheiro[2]
Sabrina Moschini[3]
Luiz Gustavo Miguel de Andrade[4]
Marcos André Garcia Perdigão[5]
Alexandre Magno Queiroz Navegante[6]

RESUMO: O artigo analisa a atuação da administração condominial no enfrentamento da violência doméstica e familiar contra as mulheres, delimitando seus limites legais, deveres administrativos e dimensão de responsabilidade social no ambiente residencial. A pesquisa caracteriza-se como qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, desenvolvida a partir do exame da Constituição Federal de 1988, Lei nº 11.340/2006 e Código Civil, articulando com marcos normativos estaduais e municipais específicos, além da literatura jurídica e sociológica sobre subnotificação e omissão coletiva. O estudo identifica que o condomínio edilício transciende a mera gestão patrimonial, constituindo espaço de convivência comunitária no qual a inviolabilidade do domicílio e o direito à privacidade não podem se sobrepor à tutela da vida, da integridade física e da dignidade humana. Constata-se que o síndico não possui prerrogativas policiais ou coercitivas, mas exerce papel fundamental na implementação de medidas preventivas, na difusão de canais de denúncia, na elaboração de fluxos internos de comunicação e no encaminhamento discreto e seguro de ocorrências às autoridades competentes. Conclui-se que o combate à violência doméstica nos condomínios exige uma abordagem integrada entre gestão, moradores e rede pública de proteção, promovendo a superação da cultura de apatia sem violar os limites da legalidade das atribuições administrativas.

Palavras-chave: Violência doméstica. Administração condominial. Síndico. Lei Maria da Penha. Responsabilidade social.

[1]Acadêmica do Curso de Direito, cursando o 10° período no Centro Universitário Metropolitano de Manaus – FAMETRO.
[2]Doutora e mestra em Ciência Jurídica pela UNIVALI; docente de graduação e pós-graduação. Centro Universitário FAMETRO, Centro Universitário Martha Falcão Wyden e Centro Universitário Estácio.
[3]Doutora em Educação pela UFS; docente de ensino superior do Centro Universitário FAMETRO.
[4]Mestre em Direito Público pela UNESA; docente de ensino superior do Centro Universitário FAMETRO.
[5]Especialista em Administração Pública pelo CIESA; docente de ensino superior do Centro Universitário FAMETRO.
[6]Especialista em Segurança Pública pela Faculdade Focus; docente de ensino superior do Centro Universitário FAMETRO.

ABSTRACT: This article analyzes the role of condominium administration in combating domestic and family violence against women, defining its legal limits, administrative duties, and social responsibility within the residential environment. The research is qualitative, adopting a bibliographic and documentary methodology, developed through the examination of the 1988 Brazilian Federal Constitution, Law No. 11,340/2006, and the Civil Code, articulated with specific state and municipal regulatory frameworks, as well as legal and sociological literature on underreporting and collective omission. The study identifies that residential condominiums extend beyond mere property management, constituting spaces of collective coexistence where the inviolability of the home and the right to privacy cannot override the protection of life, physical integrity, and human dignity. It finds that the property manager (síndico) lacks police or coercive authority, yet plays a fundamental role in implementing preventive measures, disseminating reporting channels, establishing internal communication protocols, and discretely and safely forwarding incidents to competent authorities. The study concludes that addressing domestic violence in condominiums requires an integrated approach involving management, residents, and the public protection network, fostering the overcoming of a culture of apathy without exceeding the legal boundaries of administrative duties.

Keywords: Domestic violence. Condominium administration. Property manager. Maria da Penha Law. Social responsibility.

INTRODUÇÃO

A violência doméstica e familiar contra as mulheres constitui um problema histórico, social e jurídico, relacionado às desigualdades de gênero e às relações de poder construídas ao longo da sociedade. Apesar dos avanços legislativos e da ampliação dos mecanismos de proteção, sua persistência evidencia a necessidade de medidas preventivas e de ações que ultrapassem a intervenção exclusivamente estatal.

Nesse contexto, a Constituição Federal de 1988 e a Lei nº 11.340/2006 estabeleceram importantes fundamentos para a proteção da dignidade, da integridade e dos direitos das mulheres. Entretanto, a efetividade dessas garantias ainda enfrenta obstáculos relacionados à subnotificação, ao medo de denunciar e às dificuldades de acesso à rede de proteção.

Diante dessa realidade, o presente estudo delimita-se à análise da violência doméstica contra as mulheres no âmbito dos condomínios residenciais brasileiros, considerando as manifestações que podem ser percebidas por moradores, funcionários e representantes da administração. O recorte concentra-se nas atribuições do síndico, nos limites legais de sua atuação e nas possibilidades de prevenção e encaminhamento das ocorrências.

A relevância da pesquisa justifica-se pela necessidade de compreender o condomínio não apenas como espaço de administração patrimonial, mas também como ambiente de convivência coletiva e proteção de direitos fundamentais. Nesse sentido, Oliveira, Araújo e Souza (2026)

discutem a subnotificação e a omissão coletiva, evidenciando a importância de aprofundar a análise das respostas administrativas e comunitárias diante de situações de violência doméstica.

Assim, estabelece-se como problema de pesquisa a seguinte questão: qual é o papel da administração condominial na prevenção e no enfrentamento da violência doméstica contra as mulheres, considerando os limites legais de sua atuação e a responsabilidade social decorrente da convivência coletiva? A investigação considera a necessidade de conciliar a privacidade residencial com a proteção da vida, da integridade e da dignidade humana.

O objetivo geral consiste em analisar a atuação da administração condominial diante da violência doméstica contra as mulheres. Como objetivos específicos, pretende-se examinar os fundamentos históricos e jurídicos dessa violência, identificar suas principais manifestações no ambiente residencial, compreender os obstáculos à denúncia e discutir medidas preventivas, deveres administrativos e possibilidades de atuação coletiva.

Quanto à metodologia, a pesquisa caracteriza-se como qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, desenvolvida mediante análise da legislação brasileira, de artigos científicos e de materiais institucionais relacionados à violência doméstica e à gestão condominial. A abordagem busca interpretar os fundamentos jurídicos e sociais do problema, sem realização de pesquisa de campo ou coleta direta de depoimentos.

Por fim, o artigo organiza-se em três capítulos de desenvolvimento. O primeiro apresenta os aspectos históricos e jurídicos da violência doméstica contra as mulheres; o segundo examina suas manifestações e os desafios da denúncia no ambiente condominial; e o terceiro analisa o papel da administração, as medidas preventivas e a importância da atuação coletiva, seguindo-se as considerações finais.

1VIOLÊNCIA DOMÉSTICA CONTRA AS MULHERES: ASPECTOS HISTÓRICOS E JURÍDICOS

A violência doméstica e familiar contra a mulher constitui fenômeno histórico e estrutural, enraizado em matrizes patriarcais que converteram o espaço doméstico em arena de dominação e controle.

Durante séculos, tais agressões foram tratadas como questão privada, contribuindo para a naturalização social e a impunidade. Segundo Araújo (2025), essa percepção histórica favoreceu o silenciamento de mulheres em situação de violência.

De acordo com Caixêta Júnior e Mendes Gonçalves (2023), a reconfiguração desse cenário ocorreu na segunda metade do século XX, impulsionada pelos movimentos feministas, que passaram a denunciar a violência de gênero como grave violação de direitos humanos.

No plano internacional, a Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra a Mulher (CEDAW, 1979), ratificada pelo Brasil em 1984, e a Convenção Interamericana para Prevenir, Punir e Erradicar a Violência contra a Mulher (Convenção de Belém do Pará, 1994), primeiro tratado vinculante a reconhecer a violência contra a mulher como violação de direitos humanos, forneceram o fundamento normativo para a reestruturação legislativa interna (ANDERLE, 2021; CAIXÊTA JÚNIOR; GONÇALVES, 2023).

No plano doméstico, a condenação do Estado brasileiro pela Comissão Interamericana de Direitos Humanos, em 2001, pela omissão e pela morosidade no caso Maria da Penha Maia Fernandes, foi determinante para a edição da Lei nº 11.340/2006 (CAIXÊTA JÚNIOR; MENDES GONÇALVES, 2023).

1.1 ABORDAGEM CONCEITUAL DA VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR CONTRA A MULHER

O legislador ordinário consolidou a definição jurídica do fenômeno no art. 5º da Lei nº 11.340/2006, segundo o qual constitui violência doméstica e familiar contra a mulher "qualquer ação ou omissão baseada no gênero que cause à mulher, morte, lesão, sofrimento físico, sexual ou psicológico e dano moral ou patrimonial" (BRASIL, 2006).

O dispositivo delimita três âmbitos de incidência: a unidade doméstica, o âmbito da família e qualquer relação íntima de afeto, na qual o agressor conviva ou tenha convivido com a ofendida, dispensada a coabitação (BRASIL, 2006)

Da leitura do conceito legal extraem-se dois elementos estruturantes. O primeiro é o caráter de gênero, a ilicitude, ancora-se na condição de ser mulher, operando a violência como mecanismo de dominação, controle e subordinação. O segundo é a amplitude material, alcançam-se condutas comissivas e omissivas, com danos físicos, sexuais, psicológicos, morais e patrimoniais, o que revela o caráter multidimensional do fenômeno.

Essa complexidade é analisada por Araújo (2025) que, a partir de relatos de vítimas, agressores, familiares, profissionais de saúde e operadores do Judiciário, suscita o paradoxo brasileiro: porque o país, detentor de uma das legislações mais avançadas em matéria de proteção

à mulher, permanece entre os que registram os maiores índices de violência doméstica e feminicídio.

1.2 FORMAS DE VIOLÊNCIA PREVISTAS NA LEI MARIA DA PENHA

Segundo Araújo (2025), o art. 7º da Lei nº 11.340/2006 tipifica, em rol meramente exemplificativo, cinco formas de violência (BRASIL, 2006). A violência física (inciso I) compreende qualquer conduta que ofenda a integridade ou a saúde corporal, das vias de fato ao feminicídio.

A violência psicológica (inciso II) consiste em conduta que cause danos emocionais e diminuição da autoestima ou que degrade e controle as ações, comportamentos, crenças e decisões da mulher, ameaça, humilhação, isolamento, vigilância, perseguição e chantagem, modalidade reforçada pela Lei nº 14.188/2021, que a tipificou autonomamente no art. 147-B do Código Penal.

A violência sexual (inciso III) abrange o constrangimento à relação sexual não desejada, o impedimento do uso de contraceptivos e a coerção ao matrimônio, à gravidez ou ao aborto, alcançando o estupro no âmbito do casamento ou da união estável e resguardando a autonomia sexual e reprodutiva.

A violência patrimonial (inciso IV) configura-se pela retenção, subtração ou destruição de bens, documentos e recursos, aprofundando a dependência econômica que dificulta a ruptura do ciclo abusivo.

A violência moral (inciso V), por fim, corresponde às ofensas à honra, calúnia, difamação e injúria, frequentemente associada às demais formas.

A experiência revela que tais manifestações raramente são isoladas, a escalada típica inicia-se por agressões psicológicas e morais, avança para o controle patrimonial e sexual e culmina em violência física, o que impõe a leitura integrada do fenômeno e a intervenção precoce (ARAÚJO, 2025).

1.3 A PROTEÇÃO JURÍDICA DA MULHER NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

De acordo com Anderle (2021), a tutela da mulher vítima de violência doméstica encontra fundamento constitucional no art. 226, § 8º, da Constituição Federal de 1988, que impõe ao Estado o dever de assegurar mecanismos para coibir a violência no âmbito das relações familiares (BRASIL, 1988).

A Lei nº 11.340/2006 concretizou esse dever com uma abordagem completa, prevenção, assistência e proteção, criando os Juizados de Violência Doméstica e Familiar contra a Mulher (JVDFM) e as equipes multidisciplinares (ANDERLE, 2021).

A crítica ao modelo anterior é apresentada por Anderle (2021), que examina as limitações do procedimento sumaríssimo na proteção das mulheres:

> No período compreendido entre a vigência das Leis n. 9.099/95 e n. 11.340/2006, constatou-se que o procedimento sumaríssimo se revelou falho em garantir os direitos das mulheres. A violência doméstica foi vista como crime de menor importância, sem considerar o comprometimento emocional e psicológico das vítimas (ANDERLE, 2021, p. 192).

O art. 41 da Lei nº 11.340/2006 afasta a aplicação da Lei nº 9.099/1995 aos crimes praticados com violência doméstica e familiar contra a mulher. Essa interpretação foi consolidada pelo Supremo Tribunal Federal na ADC 19 e pelo Superior Tribunal de Justiça na Súmula 536, que afasta a suspensão condicional do processo e a transação penal nesses delitos (BRASIL, 2006; STF, ADC 19; STJ, Súmula 536).

Anderle (2021) apresenta uma leitura crítica do predomínio de respostas punitivas e discute alternativas de maior atenção às expectativas das vítimas. Essa posição constitui contribuição acadêmica específica, não representando o entendimento jurídico vigente, que preserva a vedação legal de aplicação dos institutos da Lei nº 9.099/1995 aos crimes abrangidos pela Lei Maria da Penha.

A hipótese teórica discutida por Anderle (2021) deve, portanto, ser compreendida como proposta de debate científico, e não como autorização para conciliação ou aplicação dos benefícios processuais expressamente afastados pela legislação e pela jurisprudência.

No plano cautelar, de acordo com Caixêta Júnior e Mendes Gonçalves (2023), as medidas protetivas de urgência (arts. 22 a 24 da Lei nº 11.340/2006) devem ser deferidas em até 48 horas, compreendendo o afastamento do lar, a proibição de aproximação e de contato, a suspensão do porte de armas e a fixação de alimentos provisórios. À proteção jurisdicional soma-se o Programa Cooperação Sinal Vermelho (Lei nº 14.188/2021):

> O Programa Cooperação Sinal Vermelho contra a Violência Doméstica foi definido pela Lei nº 14.188/2021, permitindo a divulgação de um sinal discreto de pedido de ajuda. A Lei nº 13.880/2019, por sua vez, versa sobre medidas relacionadas à arma de fogo em contexto de violência doméstica, não sendo a norma instituidora do programa (BRASIL, 2019; BRASIL, 2021).

Para os autores, "as medidas protetivas são importantes, e com a criação da Campanha Sinal Vermelho, espera-se conseguir uma efetividade e alcance maior na proteção da mulher e punição do agressor" (CAIXÊTA JÚNIOR; MENDES GONÇALVES, 2023, p. 178).

Integram a rede de proteção as Delegacias Especializadas de Atendimento à Mulher, as casas-abrigo e o Ligue 180. A Lei nº 13.641/2018 tipificou o descumprimento de medidas protetivas; a Lei nº 13.827/2019 disciplinou hipóteses específicas de afastamento do agressor; e a Lei nº 14.994/2024 tornou o feminicídio crime autônomo, reforçando a resposta penal à violência de gênero (BRASIL, 2006; BRASIL, 2018; BRASIL, 2019; BRASIL, 2024).

O conjunto de leis brasileira, alinhado aos compromissos internacionais, é denso e sofisticado. Ainda assim, continua existindo uma distância entre o que a lei prevê e o que acontece na prática, por causa da subnotificação, da revitimização institucional e da falta de políticas públicas e de fiscalização das medidas protetivas. É esse paradoxo, legislação avançada, realidade que não muda, que orienta as análises desenvolvidas nos capítulos seguintes. A passagem da proteção penal e processual ao espaço condominial justifica-se porque parte dessas agressões ocorre em residências situadas em edifícios e conjuntos habitacionais. Nesse contexto, importa examinar como a gestão e os vizinhos podem reconhecer sinais, cumprir deveres legais de comunicação e preservar os limites da privacidade e da atuação administrativa (BRASIL, 2002; BRASIL, 2006).

2 A VIOLÊNCIA DOMÉSTICA NO ÂMBITO CONDOMINIAL

2.1 O CONDOMÍNIO COMO ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA: A FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO E A CONVIVÊNCIA COLETIVA.

O condomínio residencial constitui espaço de convivência em que a propriedade individual se relaciona com interesses comuns. Essa organização não se resume à administração patrimonial, pois envolve relações humanas, proteção de direitos e deveres recíprocos. A análise de Oliveira, Araújo e Souza (2026) aproxima a função social do condomínio da prevenção de agressões contra mulheres.

Sob a perspectiva constitucional, o direito de propriedade deve atender à função social, conforme o art. 5º, XXIII, da Constituição Federal. Em consequência, a vida condominial pressupõe respeito aos direitos de terceiros e à dignidade das pessoas, sem que a autonomia das unidades privadas afaste a proteção jurídica contra a violência (BRASIL, 1988).

No plano infraconstitucional, o art. 1.336, IV, do Código Civil estabelece deveres de uso das unidades compatíveis com a segurança, o sossego e a salubridade dos demais possuidores. O art. 1.348, por sua vez, disciplina atribuições administrativas do síndico, que não se confundem com as competências policiais e judiciais (BRASIL, 2002).

Segundo Oliveira, Araújo e Souza (2026), a convivência coletiva não impede que a violência se desenvolva no espaço doméstico. Os autores observam a tensão entre a privacidade do lar e a proteção da dignidade humana, indicando que o silêncio diante de agressões pode enfraquecer a capacidade de proteção no ambiente residencial.

Nesse sentido, a inviolabilidade do domicílio, assegurada pelo art. 5º, XI, da Constituição Federal Brasileira, deve ser interpretada em conjunto com os direitos à vida, à integridade e à dignidade. A proteção da privacidade não legitima a prática de violência, embora a intervenção de terceiros deva respeitar as hipóteses constitucionais e legais (BRASIL, 1988).

A compreensão do condomínio como espaço de convivência social permite examinar os sinais de violência que podem chegar ao conhecimento de moradores e trabalhadores. Conforme Oliveira, Araújo e Souza (2026), a subnotificação e a omissão coletiva evidenciam a necessidade de respostas comunitárias responsáveis, sem transformar a administração em órgão de investigação.

2.2 A OCORRÊNCIA DAS PRINCIPAIS SITUAÇÕES E MANIFESTAÇÕES DE VIOLÊNCIA PERCEBIDAS NO AMBIENTE CONDOMINIAL.

A violência doméstica não se limita a agressões físicas visíveis. A Lei nº 11.340/2006 reconhece modalidades distintas de violência e estabelece, no art. 5º, que sua caracterização exige a análise do contexto doméstico, familiar ou de relação íntima de afeto, em situação de violência baseada no gênero (BRASIL, 2006).

Entre as manifestações mais facilmente percebidas por terceiros, a violência física pode produzir gritos, pedidos de socorro e sinais de lesões. Contudo, a ausência desses indícios não significa inexistência de agressões, pois a Lei Maria da Penha também reconhece formas não corporais de violência contra a mulher (BRASIL, 2006, art. 7º).

A violência psicológica pode envolver ameaças, humilhação, isolamento, vigilância e controle sobre decisões da vítima. Essas condutas podem permanecer pouco visíveis à coletividade, razão pela qual o enfrentamento exige informação e cuidado para não confundir situações de risco com simples desentendimentos domésticos (BRASIL, 2006, art. 7º, II).

Também integram a proteção legal a violência sexual, a patrimonial e a moral, que atingem a autodeterminação, os bens e a honra da mulher. A diversidade das modalidades reforça a necessidade de reconhecer que a violência pode existir mesmo sem marcas físicas aparentes (BRASIL, 2006, art. 7º, III a V).

Conforme Oliveira, Araújo e Souza (2026), é necessário discutir a violência contra a mulher em condomínios e sua possível progressão para resultados fatais. Sua abordagem indica que a análise do problema não deve ficar restrita ao interior das unidades, mas considerar a maneira pela qual a coletividade reage aos indícios de agressão.

A identificação de sinais de violência no ambiente residencial requer cuidado e encaminhamento às autoridades competentes, sem investigação privada ou exposição da vítima. Essa delimitação decorre da Lei Maria da Penha e dos limites das atribuições administrativas do síndico (BRASIL, 2002; BRASIL, 2006).

Desse modo, a multiplicidade das formas de violência evidencia a importância de compreender os obstáculos que dificultam a denúncia. A subnotificação, examinada por Oliveira, Araújo e Souza (2026), torna especialmente relevante a análise das respostas individuais e coletivas diante de suspeitas de agressão.

2.3 OS DESAFIOS DA DENÚNCIA E DA INTERVENÇÃO: DIFICULDADES ENFRENTADAS PELAS VÍTIMAS, MORADORES E ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.

A denúncia da violência doméstica envolve dificuldades que não podem ser reduzidas à vontade individual da vítima. A relação afetiva, a dependência econômica, o receio de retaliações e a exposição perante terceiros podem dificultar a busca por ajuda, circunstâncias que exigem uma resposta institucional sensível à vulnerabilidade da mulher (SCARPIN et al., 2025).

Conforme Oliveira, Araújo e Souza (2026), a proximidade física entre os moradores nem sempre se traduz em solidariedade. Os pesquisadores examinam a chamada Síndrome de Genovese, ou efeito espectador, associada à expectativa de que outra pessoa tomará a iniciativa diante de uma situação de risco.

Ao tratar da omissão coletiva, Oliveira, Araújo e Souza (2026) utilizam a expressão "Efeito Espectador" para explicar a passividade que pode surgir quando diversas pessoas presenciam sinais de perigo. O conceito auxilia a compreender por que a existência de testemunhas não assegura, por si só, a comunicação da ocorrência.

A administração condominial pode enfrentar dúvidas sobre como agir diante de indícios de violência. O art. 1.348 do Código Civil delimita suas atribuições administrativas, enquanto a Lei Maria da Penha reserva às autoridades competentes as medidas de proteção e a apuração dos fatos (BRASIL, 2002; BRASIL, 2006).

As dificuldades também se relacionam à necessidade de preservar a segurança da vítima e evitar sua exposição indevida. A Lei Maria da Penha prevê atendimento especializado e medidas protetivas de urgência, demonstrando que o encaminhamento deve priorizar a proteção e não a divulgação informal da ocorrência entre moradores (BRASIL, 2006, arts. 10 a 24).

A obrigação específica de comunicação de casos ou indícios de violência em condomínios depende da legislação territorial aplicável. Além da Lei paulista nº 17.406/2021, o Estado do Amazonas editou a Lei nº 5.343/2020 e o Município de Manaus a Lei nº 2.776/2021, ambas voltadas à comunicação de ocorrências ou indícios às autoridades de segurança pública. Essas normas locais devem ser examinadas conforme seu âmbito de aplicação, sem atribuir ao síndico poder policial ou coercitivo (AMAZONAS, 2020; MANAUS, 2021; BRASIL, 2002).

Na análise crítica desta pesquisa, o silêncio de vizinhos pode decorrer não apenas da indiferença, mas também do medo de exposição, de represálias e de eventual responsabilização por uma comunicação feita de boa-fé. É necessário distinguir a comunicação responsável de indícios de violência da imputação deliberadamente falsa de um crime, sem presumir que toda suspeita não confirmada configure falsa denúncia (BRASIL, 1940, arts. 339 e 340; Oliveira; Araújo; Souza, 2026).

Outro obstáculo observado na reflexão jurídico-condominial é a dependência financeira ou emocional da vítima, que pode dificultar o rompimento do vínculo e a procura por proteção. Por isso, a eventual permanência da mulher na relação ou sua decisão de autorizar o ingresso do companheiro não deve ser interpretada automaticamente como inexistência de violência ou renúncia à proteção legal (BRASIL, 2006, arts. 5º e 7º; Scarpin et al., 2025).

No controle de acesso, podem surgir situações especialmente delicadas quando a própria moradora autoriza a entrada de pessoa apontada como agressora. Sem ordem judicial aplicável ou outra restrição juridicamente válida, o porteiro não deve ser colocado na posição de decidir, sozinho, sobre a existência de violência; diante de ameaça ou risco imediato, cabe acionar os canais de emergência e seguir procedimentos seguros (BRASIL, 2002, art. 1.348; Brasil, 2006, arts. 22 e 24-A).

Em síntese, o enfrentamento da subnotificação depende de informação, acolhimento responsável e conhecimento dos canais oficiais. A discussão de Oliveira, Araújo e Souza (2026) demonstra que a omissão coletiva e a incerteza institucional podem dificultar a efetividade da proteção, justificando o exame do papel da administração condominial.

3 O PAPEL DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL NO ENFRENTAMENTO À VIOLÊNCIA DOMÉSTICA

3.1 A atuação do síndico diante de casos de violência doméstica: limites legais, deveres administrativos e responsabilidade social.

O síndico exerce a representação e a administração do condomínio nos limites previstos na convenção, nas deliberações assembleares e na legislação. O art. 1.348 do Código Civil prevê competências de gestão e conservação, mas não atribui ao administrador poderes de investigação criminal ou de imposição de medidas protetivas (BRASIL, 2002).

Diante de indícios de violência, a administração deve priorizar a segurança, registrar informações pertinentes com discrição e observar os deveres de comunicação previstos na legislação local. No Amazonas, a Lei nº 5.343/2020 disciplina a comunicação de agressões domésticas contra mulheres por condomínios; em Manaus, a Lei nº 2.776/2021 contempla ocorrências ou indícios de violência contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos (AMAZONAS, 2020; MANAUS, 2021).

A Lei Maria da Penha atribui às autoridades e ao sistema de justiça a aplicação dos mecanismos específicos de proteção. Assim, o síndico não pode substituir decisões judiciais, determinar afastamentos por conta própria ou divulgar dados sensíveis da vítima sob o argumento de proteger a coletividade (BRASIL, 2006, arts. 18 a 24).

Quanto à responsabilidade civil, não se pode presumir que toda ocorrência doméstica gere automaticamente dever de indenizar pelo condomínio. A avaliação jurídica exige considerar o dever aplicável, a conduta, o dano e o nexo causal, à luz das regras gerais de responsabilidade e das circunstâncias concretas (BRASIL, 2002, arts. 186 e 927).

Conforme Oliveira, Araújo e Souza (2026), é necessário examinar a responsabilidade civil relacionada à omissão em casos de violência doméstica, com enfoque na legislação paulista. A contribuição do estudo é relevante para discutir a atuação condominial, desde que se preserve a distinção entre os deveres previstos em leis locais e aqueles estabelecidos em normas federais.

Em situações de risco imediato, a prioridade deve ser acionar o atendimento de emergência, evitando iniciativas que ampliem a exposição da mulher ou coloquem outras

pessoas em perigo. A proteção da vítima e a atuação articulada da rede de atendimento são centrais na sistemática da Lei Maria da Penha (BRASIL, 2006).

A caracterização da responsabilidade civil do condomínio edilício diante de atos ilícitos ocorridos no interior das unidades habitacionais exige cautela hermenêutica, sob pena de se transmudar a gestão administrativa em um dever absoluto de garantia. Segundo a lição de Flávio Tartuce (2023), a responsabilidade civil subjetiva pressupõe a concomitância da conduta (comissiva ou omissiva), da culpa em sentido amplo, do dano e do nexo de causalidade. Transpondo essa premissa para a dinâmica condominial, a omissão do síndico apenas gerará o dever de indenizar se restar comprovada a inércia injustificada diante de um dever legal ou convencional de agir — isto é, quando o gestor, formalmente cientificado da ocorrência ou do risco iminente de violência, deixa de adotar os meios razoáveis ao seu alcance (como o acionamento das forças policiais), configurando a chamada culpa *in omittendo*.

Ademais, a análise do dever de diligência do administrador deve ser balizada pelo princípio da boa-fé objetiva e pela função social da propriedade e do condomínio. Conforme assinalam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2024), a função social atua como um limite intrínseco ao exercício dos direitos subjetivos, impondo deveres anexos de proteção, informação e cooperação entre as partes. Contudo, os autores ressaltam que a responsabilidade civil por omissão não decorre do simples resultado danoso, mas da violação de um dever jurídico pré-existente de tutela. Assim, enquanto ao condomínio não se pode imputar poder de polícia ou dever de salvaguarda irrestrita, a responsabilidade civil emergirá quando a gestão violar esses deveres anexos de conduta, deixando de encaminhar denúncias às autoridades competentes nos termos da legislação aplicável ou ignorando reiterados alertas de emergência.

Na perspectiva desta pesquisa, a atuação da síndica ou do síndico também pode gerar riscos pessoais quando há ameaças, hostilidade de envolvidos ou tentativas de responsabilizar a administração pelo encaminhamento de ocorrências. Tais possibilidades reforçam a necessidade de procedimentos documentados, comunicação institucional e apoio dos órgãos competentes, sem exigir do gestor uma intervenção física ou investigação própria (BRASIL, 2002, art. 1.348; Brasil, 2006).

Em relação às medidas protetivas, a administração deve observar o conteúdo da determinação judicial efetivamente comunicada ao condomínio. Se houver tentativa de descumprimento, inclusive mediante burla do controle de acesso, a resposta adequada é priorizar a segurança, preservar informações pertinentes e acionar a autoridade competente; a

fiscalização coercitiva da ordem não pode ser transferida exclusivamente à portaria ou à gestão condominial (BRASIL, 2006, arts. 22 e 24-A; Scarpin et al., 2025).

Portanto, a responsabilidade social da gestão condominial expressa-se na prevenção, na comunicação legalmente exigida e no encaminhamento responsável, sem substituição das autoridades públicas. A omissão coletiva discutida por Oliveira, Araújo e Souza (2026) reforça a importância de procedimentos seguros e documentados.

3.2 MEDIDAS PREVENTIVAS E CONSCIENTIZAÇÃO NO AMBIENTE CONDOMINIAL

A prevenção pode ser fortalecida por ações permanentes de informação dirigidas a moradores, funcionários e prestadores de serviço. A difusão de informações e o engajamento comunitário são apontados por Oliveira, Araújo e Souza (2026) como elementos relevantes para enfrentar a subnotificação e a omissão no ambiente residencial.

Entre as medidas possíveis estão comunicados informativos, divulgação de canais oficiais, orientações à portaria e procedimentos internos para emergências. Essas ações devem respeitar a confidencialidade e evitar a exposição da vítima, em consonância com a proteção da intimidade e dos dados pessoais (BRASIL, 1988, art. 5º, X e LXXIX).

A preparação das equipes deve diferenciar acolhimento inicial, comunicação de risco e investigação, que compete às autoridades públicas. A Lei Maria da Penha e o art. 1.348 do Código Civil delimitam essas responsabilidades, permitindo orientar os trabalhadores sem exigir deles atuação policial (BRASIL, 2002; BRASIL, 2006).

Conforme Scarpin et al. (2025), as medidas protetivas de urgência constituem instrumentos jurídicos fundamentais para resguardar mulheres em situação de violência. Os autores discutem sua aplicação prática e os desafios institucionais relacionados à efetividade, destacando a necessidade de resposta articulada dos órgãos de proteção.

A divulgação do Ligue 180, para orientação e denúncias, e do 190, em emergências policial, integra as ações de conscientização. Os fluxos internos também devem contemplar as obrigações de comunicação estabelecidas pela legislação estadual e municipal aplicável (AMAZONAS, 2020; MANAUS, 2021).

Como proposta decorrente desta análise, recomenda-se estabelecer fluxos internos para comunicar situações de risco, orientar porteiros quanto ao acionamento do 190, registrar ocorrências com acesso restrito e encaminhar informações aos órgãos competentes, observadas

as normas locais. Tais procedimentos podem reduzir improvisações e exposição indevida de trabalhadores e vítimas (BRASIL, 2006; AMAZONAS, 2020; MANAUS, 2021).

A prevenção deve ser contínua e integrar uma cultura de respeito, sem atribuir à vítima o ônus de resolver sozinha a situação de violência. O enfrentamento depende de políticas e práticas de informação que fortaleçam a rede de proteção e ampliem a possibilidade de encaminhamento seguro (SCARPIN et al., 2025).

3.3 A importância da atuação coletiva no enfrentamento da violência doméstica.

A atuação coletiva constitui elemento importante no enfrentamento da violência doméstica porque a proximidade entre moradores pode favorecer a percepção de sinais de risco. Entretanto, a simples presença de testemunhas não garante ajuda, como demonstra a discussão sobre omissão e efeito espectador desenvolvida por Oliveira, Araújo e Souza (2026).

Segundo Oliveira, Araújo e Souza (2026, p. 239), a pesquisa sintetiza essa preocupação ao apontar "a persistência de uma renitente cultura de apatia", que dificulta a aplicação de mecanismos de proteção. A observação evidencia a necessidade de superar a indiferença sem incentivar intervenções imprudentes ou invasivas.

Oliveira, Araújo e Souza (2026, p. 239) concluem que a difusão de informações e o engajamento comunitário contribuem para ambientes condominiais mais seguros e solidários, destacando a importância de respostas coletivas responsáveis.

A articulação entre administração, moradores e serviços públicos exige reconhecer os limites de cada participante. A Lei Maria da Penha estrutura a atuação estatal e as medidas de assistência e proteção, enquanto o condomínio pode contribuir com orientação, prevenção e comunicação responsável de situações de risco (BRASIL, 2006).

Nesse contexto, a conscientização deve combater a ideia de que agressões ocorridas na residência são assuntos exclusivamente privados. A Constituição Federal assegura a dignidade humana e determina a criação de mecanismos para coibir a violência no âmbito das relações familiares, reforçando a dimensão pública da proteção (BRASIL, 1988, arts. 1º, III, e 226, § 8º).

O fortalecimento de uma cultura solidária exige procedimentos claros, respeito à privacidade e conhecimento da rede de atendimento. A análise de Oliveira, Araújo e Souza (2026) relaciona a omissão coletiva ao agravamento dos riscos, enquanto a Lei Maria da Penha fundamenta a proteção e o encaminhamento responsável (BRASIL, 2006).

Conclui-se, portanto, que o enfrentamento da violência doméstica nos condomínios depende de atuação integrada, juridicamente responsável e orientada à proteção da mulher. A conjugação de prevenção, informação e encaminhamento às autoridades expressa o compromisso com os direitos fundamentais e com a função social da convivência residencial (BRASIL, 1988; Oliveira; Araújo; Souza, 2026).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve como objetivo analisar a violência doméstica contra as mulheres no âmbito condominial, buscando compreender o papel da administração na prevenção e no enfrentamento dessas ocorrências, considerando seus limites legais e sua responsabilidade social. A partir da pesquisa bibliográfica e documental, foi possível alcançar os objetivos propostos e responder à questão norteadora, mediante a análise da legislação e das contribuições científicas relacionadas ao tema.

Os resultados demonstraram que a violência doméstica constitui uma violação dos direitos fundamentais e pode manifestar-se de diferentes formas, nem sempre perceptíveis pela coletividade. Verificou-se que o medo de represálias, a dependência econômica e emocional e a subnotificação dificultam a denúncia, enquanto a omissão de terceiros pode contribuir para a continuidade das agressões.

Quanto à atuação condominial, constatou-se que o síndico possui atribuições administrativas que não se confundem com as competências policiais e judiciais. Entretanto, a gestão pode contribuir para a proteção das mulheres mediante ações educativas, orientação aos moradores, divulgação dos canais de denúncia e encaminhamento responsável de situações de risco, observadas as disposições legais aplicáveis.

Dessa maneira, a análise confirmou o entendimento de que a prevenção da violência doméstica no ambiente condominial depende de uma atuação integrada entre administração, moradores e órgãos públicos. Embora o estudo não tenha formulado uma hipótese formal a ser testada, os fundamentos examinados sustentam a importância da conscientização coletiva e da superação da indiferença diante de possíveis agressões.

Como contribuição, a pesquisa evidencia a relevância de compreender o condomínio não apenas como espaço de administração patrimonial, mas também como ambiente de convivência e responsabilidade social. Nesse sentido, o estudo oferece fundamentos para a adoção de práticas

preventivas e procedimentos administrativos que respeitem a privacidade, a segurança das vítimas e os limites legais da atuação condominial.

A reflexão desenvolvida neste estudo também evidencia uma tensão prática: a administração pode ser cobrada por agir diante de indícios de agressão e, simultaneamente, sofrer pressões ou ameaças quando procura proteger a coletividade. Essa constatação analítica reforça a importância de delimitar responsabilidades e de assegurar que a prevenção não dependa de iniciativas isoladas e arriscadas de síndicos e funcionários.

No que se refere às limitações, destaca-se que a investigação foi desenvolvida exclusivamente por meio de pesquisa bibliográfica e documental, sem coleta de dados diretamente com vítimas, moradores ou administradores condominiais. Além disso, as diferenças entre legislações estaduais e municipais impedem a generalização de determinadas obrigações administrativas para todos os condomínios brasileiros.

Por fim, recomenda-se que futuras pesquisas investiguem a aplicação prática de protocolos de prevenção e comunicação de ocorrências, bem como o conhecimento dos síndicos e funcionários sobre os mecanismos de proteção às mulheres. Conclui-se que a informação, a atuação responsável e o compromisso coletivo podem contribuir para ambientes condominiais mais seguros e para a efetivação dos direitos fundamentais assegurados às mulheres.

REFERÊNCIAS

AMAZONAS. Lei nº 5.343, de 14 de dezembro de 2020. Determina a comunicação de casos de agressões domésticas contra mulheres por condomínios residenciais e congêneres. Amazonas, 2020. Disponível em: https://legisla.imprensaoficial.am.gov.br/diario_am/12/2020/12/373. Acesso em: 26 out. 2026.

AMAZONAS. Lei nº 6.539, de 25 de outubro de 2023. Altera a Lei nº 5.343, de 14 de dezembro de 2020. Manaus: Governo do Estado do Amazonas, 2023. Disponível em: https://legisla.imprensaoficial.am.gov.br/diario_am/12/2023/10/10652. Acesso em: 26 out. 2026.

AMAZONAS. Lei nº 7.123, de 3 de outubro de 2024. Altera a Lei nº 5.343, de 14 de dezembro de 2020. Manaus: Governo do Estado do Amazonas, 2024. Disponível em: https://legisla.imprensaoficial.am.gov.br/diario_am/12/2024/10/14000. Acesso em: 26 out. 2026.

ANDERLE, Rene José. A (in)efetividade do artigo 41 da Lei Maria da Penha sob o viés de proteção da mulher em situação de violência. Atuação: Revista Jurídica do Ministério Público Catarinense, Florianópolis, v. 16, n. 34, p. 192-215, 2021. DOI: https://doi.org/10.33946/2595-3966-v16n34-163. Acesso em: 20 set. 2026.

ARAÚJO, Ana Paula. Agressão: a escalada da violência doméstica no Brasil. Rio de Janeiro: Globo Livros, 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Código Penal. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1940.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006. Cria mecanismos para coibir a violência doméstica e familiar contra a mulher [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2006.

BRASIL. Lei nº 13.641, de 3 de abril de 2018. Altera a Lei nº 11.340/2006 para tipificar o descumprimento de medidas protetivas de urgência. Brasília, DF, 2018.

BRASIL. Lei nº 13.827, de 13 de maio de 2019. Altera a Lei nº 11.340/2006. Brasília, DF, 2019.

BRASIL. Lei nº 13.880, de 8 de outubro de 2019. Altera a Lei nº 11.340/2006 quanto à arma de fogo em situações de violência doméstica. Brasília, DF, 2019.

BRASIL. Lei nº 14.188, de 28 de julho de 2021. Define o programa de cooperação Sinal Vermelho contra a Violência Doméstica [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2021.

BRASIL. Lei nº 14.994, de 9 de outubro de 2024. Altera a legislação penal para tornar o feminicídio crime autônomo. Brasília, DF, 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2024/lei/l14994.htm. Acesso em: 26 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 536. A suspensão condicional do processo e a transação penal não se aplicam na hipótese de delitos sujeitos ao rito da Lei Maria da Penha. Brasília, DF: STJ, 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?livre=%40num%3D536. Acesso em: 26 out. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Declaratória de Constitucionalidade nº 19. Brasília, DF: STF, 2012.

CAIXÊTA JÚNIOR, Júlio Alves; MENDES GONÇALVES, Sabrina. A importância das medidas protetivas de urgência e do Programa Cooperação Sinal Vermelho no enfrentamento da violência doméstica e familiar contra a mulher. Scientia Generalis, Patos de Minas, v. 4, n. 2, p. 178-196, 2023. DOI: https://doi.org/10.22289/sg.v4n2a14. Acesso em: 20 set. 2026.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos Reais. 20. ed. Salvador: Juspodivm, 2024. v. 5.

MANAUS. Lei nº 2.776, de 9 de agosto de 2021. Dispõe sobre comunicação de ocorrência ou indícios de violência doméstica e familiar pelos condomínios residenciais. Manaus, 2021.

OLIVEIRA, Daniela Cristina de; ARAÚJO, Fellipe Izaias de; SOUZA, Núbia Lima de. Feminicídio em condomínios residenciais: análise jurídica e sociológica da subnotificação da violência doméstica. Revista de Vitimologia e Justiça Restaurativa, São Paulo, ano 4, v. 1, p. 237-260, mar. 2026. DOI: https://doi.org/10.58725/rijvr.v4i1.178.

SCARPIN, Jeferson Luis et al. Aplicação das medidas protetivas da Lei Maria da Penha na proteção de mulheres vítimas de violência doméstica e familiar. Revista Multidisciplinar do UniSantaCruz, Curitiba, v. 3, n. 1, p. 1-25, 2025.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 2.