

# RESPONSABILIDADE CIVIL: CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL E OS CONDÔMINOS FREQUENTADORES DA SALA DE GINÁSTICA

## CIVIL RESPONSIBILITY: RESIDENTIAL BUILDING CONDOMINIUM AND THE JOINT OWNER GOERS OF THE FITNESS ROOM

Felipe Crisanto Monteiro Nóbrega<sup>1</sup>

### RESUMO

O presente artigo visa discutir os aspectos polêmicos da responsabilidade do condomínio edilício residencial frente a prática de exercícios físicos pelo condômino em espaço comum, especificamente nas salas de ginástica, quando desta atividade decorram danos materiais, estéticos ou morais. O ineditismo do trabalho implica na análise racional da relação “condomínio/condômino” levando em consideração os terceiros intervenientes autorizados por lei [profissional de Educação Física e/ou pessoas jurídicas especializadas], a fim de se estabelecer, a luz do Código de Defesa do Consumidor e Código Civil, o limite da responsabilidade civil destes sujeitos. O estudo trilha soluções jurídicas para uma nova realidade conjugando diplomas conexos, mas separando a incidência de cada de acordo com a relação jurídica e as condutas apresentadas pelas partes. A pesquisa, apesar de breve, remonta alto grau de especificidade sobre o instituto do condomínio edilício, do profissional de Educação Física e a sua área de atuação, e da relação entre a responsabilidade civil prevista no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil.

**Palavras chaves:** condomínio edilício; condômino; profissional de Educação Física; empresa especializada; responsabilidade.

### ABSTRACT

This article aims to discuss the controversial aspects of the responsibility of building condominium residential front of physical exercise by joint owner in common space, specifically in the fitness room when this activity resulting materials, aesthetic or moral damage. The novelty of the work involves the rational analysis of the “building condominium/joint owners” taking into account the intervening third parties authorized by law [Physical Education professional and/or specialized companies] in order to establish, the light of the Code of Consumer Rights and Civil Code, the limit of responsibility of these subjects. The study track legal solutions to a new reality combining related diplomas, but separating the incidence of each in accordance with the legal relationship and conduct of the

---

<sup>1</sup> Mestrando em Direito Econômico pelo Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba. Autor do livro Responsabilidade Civil das Academias de Ginástica por Atos do *Personal Trainer*. Advogado. Email: fc@mendoncaecrisanto.adv.br

parties. The research, although brief, dating high degree of specificity about building condominium institute, of Physical Education and their professional area of expertise, and the relationship between civil responsibility under the Consumer Protection Code and the Code Civil.

**Key-words:** building condominium; joint owner; physical education professional; spezalized company; responsibility.

## INTRODUÇÃO

O crescimento desenfreado das cidades brasileiras e o aumento da população urbana são fatores que preocupam os cidadãos e vem causando mudança na rotina das pessoas. As distâncias percorridas em meio ao trânsito caótico, as inúmeras atividades do dia-a-dia e o dinamismo das coisas imprimem a ideia de escassez de tempo. A violência nos grandes centros e a omissão do Estado aguça o medo e prisões urbanas erguem-se nas selvas de pedra. Ofendículos são espalhados a torta e a direita nos lares brasileiros, as casas são gradeadas e os condomínios literalmente fechados.

A comodidade, conforto e segurança são valores perseguidos e que fazem crescer cada vez mais a vontade das pessoas de se isolarem das cidades dentro das próprias cidades. Os condomínios edilícios ou de planos horizontais aprimoram-se para oferecer aos seus moradores opções de lazer que de certa forma dispense a necessidade de sair de casa. O prazer de praticar exercício físico, por exemplo, é fator de saúde e bem-estar. Mas, muitas vezes, ir à academia tornou-se um tormento. Se a academia é perto de casa, o medo é a violência. Se é longe, o problema é o trânsito. Mas, perto ou longe, raros são os estacionamentos com vaga.

O fato é que a vida frenética das grandes cidades reflete sobremaneira na saúde das pessoas e a facilidade imposta pelos condomínios é fator que atrai compradores. O diálogo com a saúde é cada vez mais alvo de preocupação. O estresse passou a ser frequente e as pessoas quando buscam o lazer não estão dispostas a preocupar-se com trânsito, violência, estacionamento e perda de tempo.

A adaptação das salas de ginástica nos condomínios edilícios, e o crescente número de empreendimentos imobiliários que oferecem espaços para atividades físicas, desperta interesse também no mundo jurídico. O estudo da relação travada entre condomínio e condôminos quando estes utilizam dos referidos espaços é notadamente importante para definir, sob a perspectiva jurídica, quando da existência de um dano, a responsabilidade não só do condomínio, mas de todos aqueles que intervém na relação. Praticar exercícios físicos, independente do motivo, tornou-se rotina para pessoas das mais variadas idades, e as

peculiaridades que envolvem a atividade importam necessariamente no dever de supervisão e orientação por profissionais especializados.

Sendo assim, é diante desse novo cenário que a presente pesquisa pretende abordar o tema proposto. De início, torna-se indispensável para se chegar ao exame concreto do tema uma prévia apreciação dos envolvidos nesta problemática, quais sejam: o condomínio, condômino, profissional de Educação Física e as pessoas jurídicas especializadas.

A partir daí, sempre na perspectiva jurídica, far-se-á uma análise mais acurada da relação travada entre o condomínio e condôminos, levando em consideração, também, os terceiros intervenientes [profissional de Educação Física e/ou pessoas jurídicas especializadas].

Concomitante a isso, os deveres e direitos dos partícipes serão abordados de maneira categórica para que, ao final, passe-se a discorrer sobre o limite e as peculiaridades da responsabilidade civil dos condomínios perante os condôminos quando danos decorram da prática de exercícios físicos nos espaços oferecidos.

O ineditismo do trabalho implica na análise racional de uma realidade ainda não explorada pela doutrina e no desafio de se estabelecer limites entre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e Código Civil quando, na relação estudada, sujeitos de natureza distintas estão envolvidos.

Enfim, a análise do assunto será perpetrada através do prisma do condomínio/condômino, perpassando pelo Código Civil e Código de Defesa Consumidor, a fim de delimitar a responsabilidade e procurando soluções práticas para os problemas.

## **2 DOS PARTÍCIPES DA RELAÇÃO**

Para analisar, compreender e caracterizar qualquer relação jurídica tem-se que, inicialmente, delinear os seus participantes e a função de cada um. Há real necessidade de se conhecer e delimitar a espécie de condomínio a ser tratada no presente estudo; quem pode ser considerado condômino; e quem são os terceiros autorizados pela lei para intervir nesta relação a fim de orientar, auxiliar e prescrever exercícios físicos.

Estando identificados os partícipes e havendo uma compreensão cautelosa das suas funções, ter-se-á maior facilidade de se entender o tema abordado e os traços jurídicos que serão o norte para a limitação da responsabilidade de cada sujeito quando danos decorram da prática de exercícios físicos nos espaços oferecidos.

## 2.1 DO CONDOMÍNIO GERAL

O condomínio ocorre quando existe o domínio de mais de uma pessoa sobre a mesma coisa. O condomínio geral pode forma-se por uma conjunção de vontades [voluntário] ou decorrer de lei [necessário]. No chamado condomínio voluntário ou convencional “constitui-se a propriedade conjunta simultaneamente em favor de mais de uma pessoa. Cada proprietário torna-se titular de uma quota-parte ou fração ideal, mas cabendo o uso em conjunto com os demais coproprietários” (RIZZARDO, 2014, p. 6)

Artigo 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiros, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la. (Código Civil, 2002)

Os condôminos exercem o direito sobre a coisa em sua integralidade, mas só a detêm na proporção da sua quota-parte, “cabendo a cada uma deles igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes” (PEREIRA, 1999, p. 129). Ou seja, podem usufruir, gozar e exercer todos os direitos que não sejam incompatíveis com os direitos dos demais coproprietários. Em contrapartida, de acordo com o art. 1.315 do Código Civil, “o condômino é obrigado, na proporção da sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar o ônus a que estiver sujeita”.

Já o condomínio necessário, incidental ou forçado, não nasce da vontade das partes, mas de eventual circunstância decorrente de imposição do ordenamento jurídico. Incide, por exemplo, sobre certos bens que permanecem em indivisão como as paredes conjugadas, cercas, muros, valas, etc., sendo tratado de maneira geral pelos artigos do condomínio em geral e especificamente pelos artigos 1.327 a 1.330; 1.297 e 1.298; e 1.304 a 1.307, todos do Código Civil.

Todavia, o condomínio necessário não faz parte do estudo. O foco do trabalho é o condomínio voluntário em sua modalidade mais estreita, isto é, o condomínio edilício, ou aquele “formado em imóveis através de frações ideais sobre o terreno conjugadas com as unidades construídas, ao lado de partes comuns, do uso e fruição de todos os condôminos, mas que recebe tratamento legal específico” (RIZZARDO, 2014, p. 7).

O condomínio edilício, devido a coexistência da unidade autônoma com a coisa indivisa ou comum, desperta atenção e é a base que permeia este estudo face a peculiaridade

da sua natureza repercutir diretamente sobre a análise do limite da sua responsabilidade civil perante os condôminos.

### **2.1.1 Do Condomínio Edifício**

O condomínio edilício, de edifício de apartamentos ou de planos horizontais, na letra da lei, é aquele em que, em edificações, há partes que são propriedades exclusivas, e partes que são propriedade comum dos condôminos. “Trata-se de um condomínio voluntário, formado pela vontade dos titulares, tendo como uma das causas mais diretas o melhor aproveitamento econômico do solo” (RIZZARDO, 2014, p. 10). O artigo 1.331, do Código Civil, em seus §§ 1º, 2º e 3º, não poderia ser mais claro:

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

O condomínio edilício atualmente é regido tanto pelo Código Civil, artigos 1.331 a 1.358, como pela Lei 4.591/1964, na qual encontramos disposições específicas e que se somam. E é o artigo 1.332 do Código Civil que fornece as formas admitidas de constituição de condomínio edilício:

Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Mas vale destacar que:

Em verdade, um proprietário que constrói o edifício, e faz a individualização das diversas unidades, inclusive abrindo as matrículas de cada uma, não está criando o

condomínio. Ele é o proprietário de todas as unidades. O condomínio aparece na medida em que são vendidas as unidades, surgindo dois ou mais proprietários de um mesmo prédio. E o fato determinante do condomínio, em edifícios, está na propriedade conjunta das partes comuns, e não na titularidade das unidades, eis que são de propriedade exclusiva. Na medida em que se dá a alienação das unidades vai se instituindo e ampliando o condomínio, que se formaliza documentalmente com a aprovação da convenção. (RIZZARDO, 2014, p. 11)

De fato, para que o condomínio edilício se caracterize não basta existir a edificação, mas a conjunção de vontades de duas ou mais pessoas, bem como unidades individualizadas mediante matrícula própria e, através de instrumento conjunto, denominado convenção de condomínio, a designação de áreas comuns e a quota proporcional de cada condômino, além do modo de pagamento das contribuições condominiais; a forma de administração; a competência das assembleias dos moradores; as sanções; e o regimento interno.

As regras de comunidade devem ser seguidas por todos os que se submeterem a possuir uma das unidades individuais do condomínio, fazendo uso ou usufruto livremente da parte independente e, das partes comuns, conforme a destinação, desde que não exclua o direito a utilização dos demais compossuidores.

O condomínio edilício figura como partícipe da problemática estudada quando apresenta aos seus condôminos espaços comuns para realização de atividades físicas, especificamente, aquelas desenvolvidas nas salas de ginástica.

### **2.1.2 Da natureza jurídica do Condomínio Edilício**

Maluf (2008, p. 18) faz a seguinte consideração:

O condomínio compra e vende, contrata empregados, presta serviços, empresta, loca ou dá em locação, transige, enfim, atua na vida negocial como qualquer pessoa jurídica; dentro de seu âmbito de atuação, o condomínio tem, portanto, existência formal. Sua personificação jurídica é reconhecida expressamente, por exemplo, na legislação francesa, cuja doutrina o qualifica como uma criação original do legislador.

Contudo, a dificuldade da comunidade jurídica brasileira em considerar o condomínio edilício pessoa jurídica reside no fato, principalmente, da legislação pátria ainda não o reconhecer como tal, e na inconsistência das teorias apresentadas pela doutrina. Primeiro, não há como considerar o condomínio edilício uma comunhão de bens, nem propriedade solidária, vez que cada condômino possui uma área autônoma e, ao mesmo tempo, utiliza-se de área em comum com outras pessoas. Segundo, não se tem como defender

o condomínio como sendo uma sociedade imobiliária se inexistente a principal característica que é o *affectio societatis*. Do mesmo modo, a terceira teoria, pouco aceita, encara o condomínio como servidão. Por fim, a teoria da universalidade de fato e universalidade de direito é criticada devido a personalização do patrimônio comum ser insustentável, visto que não existe uma pessoa jurídica titular das unidades exclusivas e partes comuns do edifício.

Enfim, a mera construção doutrinária ou a análise comparada não tem o condão, para o direito brasileiro, de atribuir a este instituto personalidade jurídica, sendo tarefa exclusiva da lei. “Embora se trate de matéria que comporta divergência na doutrina e na jurisprudência, não se reconhece no condomínio edilício personalidade jurídica distinta da dos condôminos” (SILVA, 2010, p. 20).

“A propriedade horizontal é, em verdade, um instituto jurídico novo. Sua explicação, à luz dos princípios tradicionais que informam o condomínio em geral, sobre insatisfatória, constitui sério entrave à evolução do instituto” (LOPES, 2006, p. 59).

Prevalece, outrossim, o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica pelo fato da lei civil não o considerar pessoa jurídica e o registro de sua instituição junto ao serviço imobiliário não ser, por si só, apto a promover tal equiparação. A melhor doutrina tem a concepção e classifica a natureza jurídica do condomínio edilício como *sui generis* ou especial, porquanto, apesar de não ter personalidade jurídica, pode figurar como sujeito de direito e deveres; ter capacidade, com base no art. 12, inc. IX do Código de Processo Civil, de estar em juízo; abrir contas bancárias; ter inscrição municipal e na Receita Federal do Brasil, habilitando-o a contratar empregados, cadastrar-se junto ao INSS, FGTS e reter parcelas devidas ao PIS (Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e CSLL<sup>2</sup> (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); e, de acordo com o contido no artigo 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, desde que tenha autorização da assembleia dos condôminos, tem a possibilidade de comprar bens imóveis.

Enfim, como dito pelo supracitado autor, dentro de seu âmbito de atuação, o condomínio tem, portanto, existência formal, mas, por enquanto, de acordo com a lei, ainda não pode ser considerado uma pessoa jurídica.

---

<sup>2</sup> Cf. Dec. 3.000, de 1999 e Lei 10.833, de 2003

## 2.2 DO CONDÔMINO

O Código Civil não traz em seu corpo uma definição expressa de quem é o condômino, deixando implícito nas suas normas que o condômino é aquele que adquire a coisa em regime de condomínio, ou seja, sendo “exclusivamente” o adquirente/proprietário da unidade autônoma e da fração ideal.

Não obstante, na tentativa de expandir o conceito do condômino, ou por pura omissão do legislador, o referido Diploma, em seu artigo 1.334, §2º, não logrou êxito ao dispor que “são equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas”.

A norma, por sua vez, diante da realidade social brasileira, em que os lares são ocupados por famílias e a grande parte dos cônjuges são coproprietários entre si [a depender o regime de bens], foi tímida. Não há sentido em excluir os familiares do condômino [cônjuge e filhos] desta condição. Afinal, os familiares por também fazerem parte da realidade social da comunidade devem arcar com os benefícios e responsabilidades do condomínio. São, sem a mais mínima dúvida, extensão do condômino ou, melhor, condôminos, os filhos, cônjuge e parentes do titular que residam de forma definitiva na unidade autônoma.

Por fim, mas não menos importante, quando o terceiro aluga a propriedade condominial, ou seja, a unidade autônoma e a fração ideal, compra a ideia de usufruir das mesmas benesses do proprietário, visto, de acordo com o Código Civil, serem indissociáveis a propriedade autônoma e a comum. Não existe dentre a relação condominial o *affectio societatis*, o condomínio não é uma sociedade e, portanto, os demais condôminos não podem interferir no direito do proprietário de locar o bem. O locatário, por sua vez, terá a posse direta e o dever de zelo da coisa, estando sim submetido as mesmas regras do condomínio e possuindo os mesmos direitos sobre as áreas comuns. Inclusive, a depender da convenção do condomínio e regulamento interno, caso o locatário possua procuração com poderes específicos pode votar e ser votado.

O condômino é o coração do condomínio, suas ações, direitos e deveres são o que importam regular. As normas de segurança, saúde e conforto são postas em prol de todos. Os espaços oferecidos, especificamente, as salas de ginástica espelham a vontade dos integrantes da comunidade e todos devem despender zelo e preocupação com o regular andamento das coisas.

## 2.3 DO PROFISSIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA

Feita as considerações primeiras sobre os dois principais sujeitos da relação que se analisa, o profissional de Educação Física, agora, é peça essencial para o desenvolver do estudo.

Partindo da ideia de que o condomínio edilício vem constantemente oferecendo aos seus moradores opções de lazer que dispense a necessidade de sair de casa, no caso, especificamente, o conforto de praticar exercícios físicos em espaço reservado, evitando o deslocamento para academias de ginástica, indispensável é que se preze pelo bem-estar do condômino. Nesse contexto, a figura do profissional de Educação Física é essencial para emprestar aquilo que se espera de um condomínio que oferece tal opção, isto é, o conforto, comodidade e, principalmente, segurança. O restante, por exemplo, o prazer, melhoria na qualidade de vida, etc., é consequência do esforço e vontade individual de cada um.

A atividade física é uma atividade regulamentada e a prática de exercícios necessita do acompanhamento profissional. O profissional de Educação Física nada mais é do que um especialista em atividades físicas nas suas mais diversas manifestações, competindo a ele exercer atividades que favorecem o desenvolvimento do corpo humano, propiciando desenvolvimento corporal orientado e, principalmente, com saúde<sup>3</sup>. A partir daí deduz-se que “o objetivo do Profissional de Educação Física é o homem integral, com suas possibilidades físicas de ação e expressão. Aos Profissionais de Educação Física, compete uma tarefa da mais alta e cívica importância” (STEINHILBER, 1996, p. 95).

A Lei Federal nº 9.696, de 1 de setembro de 1998, regulamenta de maneira geral a profissão de Educação Física. O artigo primeiro dispõe que o exercício das atividades de Educação Física e a designação de Profissional de Educação Física é prerrogativa dos profissionais regularmente registrados nos Conselhos Regionais de Educação Física - CREFs.

Art. 2º Apenas serão inscritos nos quadros dos Conselhos Regionais de Educação Física os seguintes profissionais:

- I - os possuidores de diploma obtido em curso de Educação Física, oficialmente autorizado ou reconhecido;
- II - os possuidores de diploma em Educação Física expedido por instituição de ensino superior estrangeira, revalidado na forma da legislação em vigor;
- III - os que, até a data do início da vigência desta Lei, tenham comprovadamente exercido atividades próprias dos Profissionais de Educação Física, nos termos a serem estabelecidos pelo Conselho Federal de Educação Física.

---

<sup>3</sup> Artigo 9º da Resolução n. 156/2008 do Conselho Federal de Educação Física – CONFED.

Ao Conselho Federal de Educação Física – CONFEF, é dada autonomia para elaborar resoluções e, com isso, complementar a Lei Federal supramencionada. Desta maneira, através da Resolução nº 156/2008, tal entidade entendeu que, além dos profissionais dispostos no artigo 2º acima descrito, de acordo com o art. 7º, inc. IV, da referida resolução, poderão ser inscritos nos CREFs outros profissionais que venham a ser por ele reconhecidos.

Conclui-se, portanto, que da Educação Física surge determinada profissão, cujo profissional da área “teria conhecimentos necessários para atuar em todos os ramos do movimento, do exercício, da atividade física e desportiva, com o objetivo de condicionamento físico, recuperação do vigor geral e manutenção do bem estar”. (STEINHILBER, 1996, p. 95). Sobre a conceituação do que seja atividade física, o CONFEF estabelece que:

§ 1º - Atividade física é todo movimento corporal voluntário humano, que resulta num gasto energético acima dos níveis de repouso, caracterizado pela atividade do cotidiano e pelos exercícios físicos. Trata-se de comportamento inerente ao ser humano com características biológicas e sócio-culturais. No âmbito da Intervenção do Profissional de Educação Física, a atividade física compreende a totalidade de movimentos corporais, executados no contexto de diversas práticas: ginásticas, exercícios físicos, desportos, jogos, lutas, capoeira, artes marciais, danças, atividades rítmicas, expressivas e acrobáticas, musculação, lazer, recreação, reabilitação, ergonomia, relaxamento corporal, ioga, exercícios compensatórios à atividade laboral e do cotidiano e outras práticas corporais. (Resolução nº 156/2008, art. 9º, parágrafo 1º)

Neste sentido, face o profissional de Educação Física ser um especialista em atividade física, a Resolução n. 156/2008, visto que todo especialista tem uma autonomia para o desenvolvimento completo da sua profissão, não poderia ser diferente quanto ao tratamento auferido a este profissional:

Art. 8º - Compete exclusivamente ao Profissional de Educação Física, coordenar, planejar, programar, prescrever, supervisionar, dinamizar, dirigir, organizar, orientar, ensinar, conduzir, treinar, administrar, implantar, implementar, ministrar, analisar, avaliar e executar trabalhos, programas, planos e projetos, bem como, prestar serviços de auditoria, consultoria e assessoria, realizar treinamentos especializados, participar de equipes multidisciplinares e interdisciplinares e elaborar informes técnicos, científicos e pedagógicos, todos nas áreas de atividades físicas, desportivas e similares.

[...]

Art. 10 - O Profissional de Educação Física intervém segundo propósitos de promoção, proteção e reabilitação da saúde, da formação cultural e da reeducação motora, do rendimento físico-esportivo, do lazer e da gestão de empreendimentos relacionados às atividades físicas, recreativas e esportivas.

Ao se traçar a competência destes profissionais, acaba-se por observar que o seu campo de atuação encontra-se legalmente definido, como visto, mesclando a área da saúde

com a da educação. O profissional de Educação Física, aquele devidamente inscrito no Conselho Regional de Educação Física, é considerado o principal responsável pela orientação, desenvolvimento, coordenação, programação e execução das atividades físicas relativas às mais diversas manifestações do ser humano.

Tal sujeito é imprescindível para emprestar segurança à atividade oferecida pelo condomínio nas salas de ginástica e auxiliar os condôminos na prática de exercícios físicos. Afinal, estar-se-ia negligenciando na medida em que se empregam os meios para prática de exercícios, mas não se contrata profissional habilitado para auxiliar, orientar e coordenar o seu desenvolvimento.

#### 2.4 DA PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA

Cumprido esclarecer, inicialmente, que não se deve confundir a pessoa jurídica especializada a prestar serviços na área da Educação Física, que pode ser contratada pelo condomínio, com as salas de ginástica existentes nos condomínios edifícios residenciais. Na verdade, os espaços oferecidos pelos condomínios edifícios, apesar de muitas vezes terem toda a estrutura de uma academia de ginástica, não os são. Trata-se, *ipso facto*, de um espaço físico para prática de exercícios pelos condôminos e não de uma academia de ginástica na letra da lei. Lógico, a confusão é inteligível e tornou-se usual referir-se a sala de ginástica do condomínio edifício como academia de ginástica.

A pessoa jurídica especializada em atividades físicas nasce no setor terciário, que mediante auxílio de equipamentos e técnicos da área [profissionais de Educação Física], empregados ou não, atua na prestação de serviços de musculação, condicionamento físico, ginástica aeróbica, ginástica localizada, alongamento, danças, artes marciais, natação, hidroginástica e outros.

A Lei 6.839/80, artigo 1º, em conjunto com a Resolução nº. 156/2008 do CONFEF, apontam requisito essencial para o regular exercício das atividades na área da Educação Física, desportiva e similares, por pessoas jurídicas:

Lei 6.839/80

Art. 1º O registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros.

RESOLUÇÃO 156/2008

Art. 16. Ficam as pessoas jurídicas a que se refere o parágrafo 2º do artigo 1º deste Estatuto, na forma do regulamento, obrigadas a registrar-se no CREF em cuja área de abrangência territorial estejam incluídas, que lhes fornecerá a certificação oficial (...)

Sobre a questão, veja-se entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

ADMINISTRATIVO. EXIGÊNCIA DE INSCRIÇÃO EM ENTIDADE FISCALIZADORA DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL. PESSOA JURÍDICA. LEIS 6.839/80 E 9.696/98. CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA. LEGITIMIDADE. 1. Conforme determina o art. 1º da Lei 6.839/80, "o registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros". É norma genérica, aplicável a todas as empresas e profissionais ligados a atividades sujeitas a fiscalização do exercício profissional. 2. Já a Lei 9.696/98 trata de matéria diversa, qual seja, o estabelecimento de prerrogativas em favor dos profissionais da área da educação física. Dispõe, nesse sentido, que, para exercerem as atividades de educação física e se utilizarem da designação "profissional de educação física", tais profissionais devem estar devidamente registrados nos Conselhos Regionais, para o que é exigido diploma em curso oficialmente reconhecido ou autorizado de Educação Física (com exceção, apenas, quanto à exigência de diploma para o registro, dos que, "até a data do início da vigência desta Lei, tenham comprovadamente exercido atividades próprias dos Profissionais de Educação Física, nos termos a serem estabelecidos pelo Conselho Federal de Educação Física" - art. 2º, III). 3. Não há, portanto, qualquer relação de incompatibilidade entre as duas normas. Há, sim, entre elas, relação de especialidade, o que assegura a vigência harmoniosa e simultânea de ambas, como ocorre, aliás, em relação às que disciplinam outras atividades sujeitas a fiscalização profissional, que também submetem a registro, não apenas os profissionais (pessoas físicas), mas as empresas prestadoras dos serviços (considerada, quanto a essas, a sua atividade básica). 4. É legítima, portanto, a exigência de registro da impetrante, empresa que tem por objeto "a exploração de academia de ginásticas e outras atividades físicas", junto ao Conselho Regional de Educação Física de Santa Catarina. 5. Recurso especial provido, divergindo do relator, para denegar a segurança. (T1 PRIMEIRA TURMA. Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO. Julgamento: 9/3/2006. Publicação: DJ 04.05.2006 p. 146 4/5/2006 – RESP - 797194 SC 2005/0188925-0 (STJ))

O fato é que para ser empresa especializada, além de cumprir com todas as formalidades legais de constituição de uma pessoa jurídica, a inscrição no Conselho Regional de Educação Física é obrigatória, visto tais entidades serem aquelas que atestam a aptidão da pessoa jurídica para prestar os serviços de competência da área. Em 2013, através das Resoluções nº. 256 e nº. 257, na tentativa de melhor controlar o registro da atividade perante os Conselhos Regionais, o CONFEF expediu as seguintes normas:

Resolução 256/2013

Art. 1º - O art. 3º e seu parágrafo único da Resolução CONFEF nº 21, de 21 de fevereiro de 2000, passam a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 3º – Deferido o pedido, o CREF emitirá certificado de registro com validade de até 01 (um) ano.

Parágrafo Único – O Certificado mencionado no caput deste artigo deverá ser afixado pela Pessoa Jurídica em local visível ao público, durante o período de atividades.”

Resolução 257/2013

Art. 1º - Aprovar o modelo do Certificado de Registro de Pessoa Jurídica a ser expedido pelos CREFs a todas as Pessoas Jurídicas neles registradas, cujo modelo encontra-se disposto no Anexo desta Resolução, que conterà os seguintes dados:

[...]

Art. 2º - O Certificado de Registro de Pessoa Jurídica será preenchido pelo CREF sem rasuras ou omissão de quaisquer dados nele indicados.

Art. 3º - Será de competência do Presidente do respectivo CREF, a assinatura dos Certificados de Registro de todas as Pessoas Jurídicas nele registradas.

Art. 4º - O Certificado de Registro de Pessoa Jurídica, aprovado nesta Resolução, terá validade de até 01 (um) ano.

Art. 5º - Independente da validade, o Certificado de que trata esta Resolução será renovado sempre que ocorrer alteração do Responsável Técnico.

Ademais, a pessoa jurídica deve possuir em seu quadro um coordenador técnico especializado, que além de lidar com os demais professores vinculados, transmitirá sugestões para contornar as dificuldades que possivelmente possam aparecer. De acordo com a Resolução do CONFEF nº. 224/2012 que alterou a Resolução nº. 134/2007, cada estabelecimento da pessoa jurídica atuante na área da atividade física ou afins deve possuir um responsável técnico:

Art 1º – O art. 1º da Resolução CONFEF nº 134, de 05 de março de 2007, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 1º - Entende-se por Responsável Técnico o Profissional de Educação Física contratado por Pessoa Jurídica atuante na área de atividades físicas e esportivas e afins, para responder por essa função.”

Art 2º – Ao art. 3º Resolução CONFEF nº 134, de 05 de março de 2007 é incluído parágrafo único com o seguinte teor:

“Parágrafo único – Caso a Pessoa Jurídica possua mais de uma unidade prestadora de serviços na área da atividade física, esportiva e afins deverá manter um Responsável Técnico para cada unidade (espaço físico, local de atendimento) que a compõe.”

Enfim, o que se pretende demonstrar é que é de essencial importância para os condomínios edilícios que quando da contratação de pessoa jurídica especializada para orientar, auxiliar e ministrar treinos aos condôminos, verifique-se se os requisitos estampados em lei e nas resoluções do Conselho Federal de Educação Física estão sendo cumpridos, a fim de que o ideal de lazer, conforto, comodidade e segurança sejam prezados e futuro dano ou responsabilidade evitados.

## 2.4.1 Da constituição e estrutura da sala de ginástica

Sem dúvidas, a sala de ginástica é uma área comum da qual todos os condôminos possuem uma fração ideal e dela podem usufruir conforme a sua destinação sem, contanto, excluir a utilização dos demais compossuidores.

A constituição da sala de ginástica, por vez, pode ser dar de duas formas, a primeira delas mediante previsão na convenção condominial que é ato obrigatório para constituição do condomínio e destina-se a “traçar normas para a utilização e administração do edifício por seus moradores, ocupantes e todos os que nele se encontrem” (FRANCO; GONDO, 1998, p. 53-54). A Lei n. 4.591/64, em seu artigo 9º, §3º, deixa clara tal possibilidade:

Art. 9º (...).

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) **o modo de usar as coisas e serviços comuns;** (griso nosso)

Contudo, inexistindo previsão na convenção, necessário se faz a realização de assembleia geral dos condôminos a fim de prever a instalação e as regras da sala de ginástica. O referido espaço não configura benfeitoria e os equipamentos que se desejam adquirir uma pertença do condomínio, vez que ficarão a serviço dos condôminos, mas não se incorporarão ao condomínio. Assim, para a aprovação das salas de ginásticas e aquisição dos equipamentos não se exige quórum especial, sendo válidas as deliberações tomadas em segunda convocação de assembleia geral do condomínio, obrigando todos os condôminos sobre o que restar decidido. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios foi enfático sobre a questão:

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA QUE DECIDIU PELA INSTALAÇÃO DE ACADEMIA DE GINÁSTICA NAS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO E FIXOU TAXA EXTRAORDINÁRIA PARA O CUSTEIO DAS DESPESAS DE EXECUÇÃO DO PROJETO. 1. A regra do art. 1.340 do Código Civil ("As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve") justifica a liberação de pagamento da taxa extraordinária pelas lojas que integram o Condomínio do Edifício Real Flat e que não possuem comunicação com a área interna da unidade porque o acesso se dá pela parte externa do edifício e, por isso, os condôminos das lojas em questão não têm acesso ao serviço da academia. 2. Condômino proprietário de unidade residencial com livre acesso às instalações da academia está obrigado a submeter-se ao deliberado livremente em Assembleia Geral Ordinária regularmente instalada e realizada. A opção por não utilizar os equipamentos de ginástica não o exime da sua obrigação, inclusive ante a previsão contida no art. 36 da Convenção de Condomínio: "As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os condôminos, dentro do prazo

fixado pela Assembleia que as autorize". 3. Correta a MM. Juíza sentenciante ao considerar que a instalação de academia de ginástica não configura benfeitoria, mas uma pertença do condomínio, uma vez que os aparelhos estão a serviço dos condomínios, mas não se incorporam a ele, mantendo sua individualidade e autonomia, nos termos do art. 93 do Código Civil que dispõe: "São pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, o uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro". Nessas condições, não se exige a aprovação pelo quorum especial de 2/3 ou da maioria dos condôminos, como prevê o art. 1.341, I e II, do Código Civil. De igual modo, é incabível invocar a regra do art. 1.342 do referido diploma, pois o quorum de 2/3 nele fixado aplica-se a deliberações em que os condôminos aprovem obras que venham a promover um acréscimo àquelas já existentes no condomínio. É dizer, o artigo se refere a construções (acessões) feitas na área comum, a fim de facilitar ou aumentar sua utilização. 4. São válidas as deliberações tomadas em segunda convocação na assembleia do condomínio, nos termos do art. 1.353 do Código Civil ("Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial"). (TJDFT. Acórdão n.635876, 20090710380432APC, Relator: WALDIR LEÔNICIO LOPES JÚNIOR, Revisor: J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/11/2012, Publicado no DJE: 23/11/2012. Pág.: 95)

Autorizada a criação da sala de ginástica, o condomínio deve voltar-se as regras que regem a estruturação de uma academia de ginástica a fim de cumprir à risca com as exigências legais e seguir as normas expedidas pela entidade reguladora e fiscalizadora da área, ou seja, o Conselho Federal de Educação Física – CONFEF.

Segundo a Resolução nº. 052/2002 do CONFEF, o espaço-físico das academias, no caso, das salas de ginástica, basicamente deve ser composto de áreas que possibilitem o desenvolvimento de atividades físicas específicas, visando à necessária separação e independência de cada gênero de atividade. A própria Resolução, em seus artigos 7º, 9º, 10º e 11º, **traz a colação de que para a prática da musculação deve existir local exclusivo, bem equipado e conservado para o seu exercício.**

O piso e vestiários devem ser revestidos de material antiderrapante ou similar, livre de rachaduras e irregularidades, visando garantir as condições de segurança em relação a piso molhado (Resolução 052/2002, art. 8º). Ademais, não se deve esquecer setores que disponham de água, bebedouros, pias e chuveiro. Em uma atividade tão enérgica como o exercício físico, água é essencial.

Cada sala de ginástica deve possuir um centro de avaliação física, o qual é um dos setores mais importantes, porquanto é o local onde são realizados as avaliações e exames físicos de caráter prático pelos profissionais de Educação Física. No mínimo, o condomínio deve exigir dos seus frequentadores a realização de exames preventivos periódicos, para que, assim, possam-se evitar danos futuros e se preservar contra possíveis demandas judiciais (VERRY, 1997, p. 33).

As máquinas e equipamentos a serem utilizadas na academia devem possuir boa qualidade para que não se tornem um fator de risco. Para isso, antes de adquirir o material, o condomínio deve consultar pessoas que conheçam o ramo, além do responsável ou interposta pessoa fazer uso para conhecer a mecânica do equipamento, suas qualidades e possíveis erros de projeto (VERRY, 1997). De outra banda, tais aparelhos devem ser conservados e postos de maneira que os condôminos possam circular pelo ambiente com segurança. As anilhas, presilhas, barras, pesos, cordas e outros, além do perfeito estado de conservação, devem estar acondicionados em suportes apropriados e/ou compartimentos especialmente reservados à guarda.

**O condomínio, para uma perfeita consonância com a lei, como também para evitar problemas futuros, só deverá permitir atuar na sala de ginástica pessoas jurídicas especializadas ou profissionais inscritos nos respectivos Conselhos Regionais de Educação Física – CREFs.**

Entrementes, a subespecialidade da pessoa jurídica ou do profissional de Educação Física contratado pelo condomínio para prestar o serviço aos condôminos também deve ser observada. Se no ramo da musculação, o condomínio deve contratar profissionais de Educação Física voltados para a especialidade, podendo vinculá-los ao condomínio ou mesmo permitir que autônomos use suas dependências e instrumentos para orientar os beneficiários como, por exemplo, o *personal trainer*.

#### ***2.4.1.2 Do dever do condomínio de regulamentar a utilização da sala de ginástica***

A prática de atividades físicas pelos condôminos nas salas de ginástica deve ser regulamentada e é extremamente importante para evitar problemas caso alguém use os equipamentos sem respeitar as normas. A convenção do condomínio ou regimento interno do condomínio são os instrumentos ideais para conter as regras de utilização desta parte comum. Todavia, nada impede que seja aprovado pelos condôminos, em assembleia geral, regulamento específico neste sentido. O fato é que por ser parte comum, o artigo 9º, §3º, da Lei n. 4.591/64, exige que o destino e modo de usar das salas de ginástica sejam regulamentados.

Normas dispendo sobre o horário de funcionamento; controle de acesso à sala de ginástica; sistema de operação quanto a retirada de chaves e equipamentos; contratação de pessoa jurídica especializada ou profissional de Educação Física para utilização do espaço; autorização dos pais no caso de crianças e adolescentes; matrícula e documentos exigidos;

avaliação física, exigência de atestado médico e exames médicos específicos para pessoas com fator de risco, são essenciais para a boa gerência e prevenção de problemas e limitação da responsabilidade.

Além disso, as condições para contratação de profissionais ou empresas especializadas devem constar no regimento a fim de que os moradores não possam, em momento posterior, alegar desconhecimento ou negligência do condomínio. Por isso, o condomínio deve exigir, independente de quem seja o contratante [condômino ou o próprio condomínio] ou o contratado [profissional autônomo ou empresa especializada], a comprovação de inscrição no Conselho Regional de Educação Física; se pessoa jurídica especializada, a obrigação de permanência, durante os horários de funcionamento, de um responsável técnico; e qualidade, competência e atualização técnica do profissional.

Por fim, mas não menos importante, a manutenção dos equipamentos utilizados na sala de ginástica deve ser disciplinada para que haja prevenção de acidentes, inclusive, a contratação de empresa de manutenção é deveras importante.

### **3 RESPONSABILIDADE CIVIL DOS PARTICIPES**

Praticar exercícios físicos, independente do motivo, tornou-se rotina para pessoas das mais variadas idades, e as peculiaridades que envolvem a atividade importam necessariamente no dever de supervisão e orientação por profissionais especializados.

A adaptação de “academias de ginástica” nos condomínios edifícios desperta interesse não só para os promitentes compradores de unidades autônomas, mas também no mundo jurídico. A disponibilização de salas de ginástica pelo condomínio envolve o entrelaçamento de relações jurídicas que envolve a responsabilidade civil do condomínio e de todos aqueles que intervém na relação.

Sendo assim, torna-se indispensável, inicialmente, a luz do Código de Defesa do Consumidor, a análise individual da responsabilidade do condomínio edifício residencial, do profissional de Educação Física e da empresa especializada a fim de que, em seguida, discorra-se sobre o limite da responsabilidade do condomínio quando sofrido dano pelo condômino durante a prática de exercícios físicos na sala de ginástica.

### 3.1 RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL

A regulamentação do Condomínio Edilício ficou a cargo da Lei 4.591/1964 e em 2002 também passou a ser tratado pelo Código Civil. Porém, a responsabilidade, a seu turno, não deve ser analisada somente aos olhos destes diplomas. O prévio exame do Código de Defesa do Consumidor faz-se necessário. O artigo 3º da Lei 8.078/1990 dispõe:

Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

A primeira vista, o condomínio, mesmo considerado ente despersonalizado, ou seja, sem personalidade jurídica, poderia ser avaliado como fornecedor. Todavia, partindo desta premissa, a hipótese só se confirmaria se o condomínio também desenvolvesse algumas das atividades descritas na norma (distribuição, comercialização, prestação de serviços, etc.).

No caso em testilha, a hipótese estudada é aquela em que o condomínio edilício residencial oferece aos seus condôminos sala de ginástica com profissionais gabaritados a fim de que os moradores pratiquem exercícios físicos. O fato reside em saber se tal conduta pode ser considerada prestação de serviços. Pois, se assim for, estaremos diante de uma relação de consumo.

Ao apreciar a problemática sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação condomínio/condômino, Rizzardo (2014, p. 18) é enfático:

Embora a evidência de que o cumprimento das obrigações se faça em favor dos próprios condôminos, sendo eles, em última instância, os favorecidos, não é demais referir que não incidem as regras do Código de Defesa do Consumidor. Além de serem eles os destinatários das multas, dos juros e outros encargos, não há a prestação de serviços pelo condomínio, posto que o mesmo é composto de condôminos. Na verdade, se alguma relação de consumo se vislumbrasse, envolveria o condomínio e os terceiros que são contratados para prestar os serviços.

O fato é que o condomínio edilício residencial não desenvolve uma atividade econômica organizada e, especificamente quanto ao oferecimento de sala de ginástica para os moradores, não visa o lucro. Os condôminos formam o coração do condomínio e são os responsáveis, inclusive, pela autorização ou não da instalação da sala de ginástica. É com a permissão deles que se contrata ou não profissional de Educação Física ou empresa especializada. A assembleia condominial é quem decide, ou seja, os condôminos é quem deliberam e não o condomínio. Não se paga ao condomínio para que este preste serviço de

orientação, coordenação, acompanhamento e desenvolvimento de atividades físicas, apenas autoriza-se, mediante assembleia, que um espaço seja constituído e profissionais contratados. Se a partir daí o condomínio for considerado fornecedor de serviço estar-se-á dando amplitude a norma supracitada para além da finalidade perseguida pelo legislador. As características de fornecedor, nesta situação específica, em si, não se encontram presentes. “Embora se trate de matéria que comporta divergência na doutrina e na jurisprudência, não se reconhece no condomínio edilício personalidade jurídica distinta da dos condôminos” (SILVA, 2010, p. 20). Assim, sob este enfoque, seria ilógico considerar que o condômino poderia prestar serviço para si.

Ao que se depreende, portanto, a relação condomínio/condômino não se enquadra na retratada pela Lei n. 8.078/1990, restando a cargo do Código Civil reger a responsabilidade civil do condomínio edilício residencial quando danos aos condôminos decorram da prática de exercícios físicos no espaço oferecido (sala de ginástica).

### 3.2 RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA

O profissional de Educação Física, para o caso em estudo, é aquele que orienta o beneficiário/condômino na prática de exercícios físicos através do acompanhamento de sessões e/ou programas. Às vezes atua como instrutor geral, outras como profissional personalizado, ou seja, como “uma espécie de instrutor particular, profissional que orienta individualmente o aluno de forma personalizada” (SANCHES, 2006, p. 1).

Mas, independentemente da atuação, como empregado ou prestador de serviços, instrutor geral ou profissional personalizado, Vasconcelos (2002, p.26) denota que aquele que desenvolve as suas atividades cujo trabalho dependa única e exclusivamente da sua capacidade técnica e intelectual é notório de ser considerado um profissional liberal.

Profissional liberal, que originariamente significava o trabalho de um homem livre, hoje designa a atividade do indivíduo cujo trabalho não depende senão das capacidades técnicas e intelectuais dele mesmo, embora possa ser, em determinada situações, um assalariado.

E continua:

Exerce uma profissão liberal, no conceito da maioria dos juristas, toda pessoa que, em total independência técnica e livre de qualquer elo de subordinação, coloca seus conhecimentos e seus dons a serviço de outrem, num esforço para exercer uma atividade ou prestar um serviço, habilitado ou qualificado pela lei ou pelas regras

inseridas no mercado de trabalho. Nesse conceito, podem se enquadrar as profissões regulamentadas ou não por lei: as que exigem formação universitária ou habilitação técnica equivalente e ainda aquelas reconhecidas no mercado de trabalho e nas relações sociais.

Se ao profissional de Educação Física compete exclusivamente organizar, planejar, conduzir, coordenar, ensinar, treinar, administrar, implantar, avaliar e executar trabalhos físicos<sup>4</sup>, ou seja, desenvolver uma atividade que depende, exclusivamente, da sua capacidade técnica e intelectual, as dúvidas cessam para quem pense que este não seria um profissional liberal.

A partir daí, sabe-se que a este específico prestador de serviços foi atribuída à responsabilidade estatuída no artigo 14, §4º, do Código de Defesa do Consumidor, isto é, a responsabilidade subjetiva. “O Código de Defesa do Consumidor não seguiu corrente diversa do Código Civil de 1916, estabelecendo, no §4º do art. 14, que ‘a responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa’” (VASCONCELOS, 2002, p. 85).

Em verdade, houve um tratamento diferenciado do Código de Defesa do Consumidor quanto aos profissionais liberais, senão por um motivo, por vários. Aduz a esmagadora doutrina, por exemplo, que a atividade do profissional liberal não é de fim, mas uma obrigação de meio. Em tese, o profissional de Educação Física não assegura ao beneficiário um resultado de fim. Não porque não deseje chegar a um resultado satisfatório e almejado pelo consumidor, mas porque que a atividade desenvolvida não depende só do profissional, ao contrário, na maioria das vezes do próprio beneficiário, existindo inúmeros fatores pessoais que podem atrapalhar o desenvolvimento da atividade física.

Nunes (2005, p. 332-333) ainda pondera outra defesa para explicar a responsabilidade subjetiva dos profissionais liberais. A atividade do profissional de Educação Física é diversa daquelas que são “típicas da sociedade de massas, planejadas e executadas com base em análise de mercado, produção em série, cálculo de custo, de preço e exame do risco, na perspectiva do binômio custo-benefício” (NUNES, 2005, p. 332). Ao contrário, o profissional de Educação Física volta sua atividade para um ser específico, para o desenvolvimento regular de um organismo humano, com o emprego de instruções personalizadas.

E não menos importante, considerado, a nosso ver, uma das características peculiares que fortalece ainda mais a aplicação da responsabilidade subjetiva ao profissional de Educação Física, é o princípio da individualidade biológica. De acordo com Tubino (1979, p.

---

<sup>4</sup> Resolução do CONFEF n. 156/2008, artigo 8º.

100), “chama-se individualidade biológica o fenômeno que explica a variabilidade entre elementos da mesma espécie, o que faz com que não existam pessoas iguais entre si”.

O corpo humano é um organismo complexo e individualizado, o que obriga o profissional responsável pelo condicionamento físico a obedecer a processos distintos de aperfeiçoamento para cada indivíduo que muitas vezes só é observado com o tempo e com a ajuda do beneficiário. Destarte, um corpo é diferente dos demais pelo fato de carregar herança genética dos seus antecedentes, possuindo características intransponíveis e individualizadas. Ademais, há evidente influência externa na formação biológica, a adaptação do indivíduo ao meio ambiente é um acontecimento incontestável. Por isso, dizemos que existem pessoas que possuem maior facilidade na prática de exercícios que demande explosão, outras são mais resistentes.

Cada indivíduo é um ser único, respondendo de forma diferente às cargas impostas pelo treinamento físico. Logo, percebe-se que, para maximizar os efeitos do treinamento, devem-se ajustar as cargas de treino de acordo com as respostas morfofuncionais apresentadas após os estímulos (GUEDES, 2008, p. 78).

A capacidade de esforço dos beneficiários do serviço prestado pelo profissional de Educação Física depende de fatores como: idade biológica e cronológica; experiência ou idade de iniciação na participação desportiva; capacidade individual de trabalho e desempenho; treinamento e estado de saúde; a carga de treinamento e a velocidade de recuperação do beneficiário; a posição corporal do indivíduo e o tipo de sistema nervoso (BOMPA, 2002, p. 40/41). O princípio da individualidade biológica além de ser um fator importante para justificar a autonomia e o poder de decisão profissional, também é mais uma justificativa da necessidade de lhe ser aplicada a responsabilidade subjetiva, visto que inúmeros são os fatores biológicos do corpo humano que influenciam para bem ou mal o desenvolvimento da atividade dos beneficiários/condôminos.

E complementando os motivos que levam o profissional de Educação Física a responder subjetivamente, Sanseverino (2002, p. 181) aduz:

De um lado, houve a preocupação com a inviabilização da atividade desses profissionais, pois, se tivesse sido adotado um regime de responsabilidade objetiva, haveria a formulação de uma nova equação definidora da repartição dos riscos, atribuindo um custo excessivamente elevado e praticamente insuportável para o exercício das profissões liberais.

Por este panorama observa-se que a essência da responsabilidade do profissional liberal e, conseqüentemente, a do profissional de Educação Física, é subjetiva

### 3.3 RESPONSABILIDADE DA EMPRESA ESPECIALIZADA

De acordo com o Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade civil do prestador de serviços, em regra, consoante se observa em seu art. 14, §1º, é objetiva. Não diferente dos demais fornecedores, a empresa especializada em atividades físicas visa o lucro, e o Código de Defesa do Consumidor, com o intuito de resolver os problemas e abusos que surgem no cotidiano, estabeleceu a responsabilidade objetiva para grande maioria das pessoas que prestam serviços no mercado de consumo.

“Uma das características principais da atividade econômica é o risco. Os negócios implicam risco. Na livre iniciativa a ação do empreendedor está aberta simultaneamente ao sucesso e ao fracasso” (NUNES, 2005, p. 153). E, como o sucesso é o que interessa, não são poucas as empresas especializadas que usam de métodos inseguros para obtenção de espaço no mercado. Com isso, abusam da confiança do consumidor. Neste sentido, Sanches (2006, p. 99) assevera:

Urge salientar, ainda, que o proprietário da academia de ginástica retira seu lucro da atividade que gera o risco natural ao aluno que pratica uma atividade física qualquer. O aluno confia no estabelecimento comercial que presta o serviço esportivo, afinal, encontra-se matriculado no local. Quando essa confiança, fundamental para a prestação do serviço ao consumidor, é quebrada, surge o dever de responsabilizar o empresário.

No caso das empresas especializadas em atividade física, a segurança é essencial para o bom desenvolvimento do beneficiário/condômino. Se se sabe que o corpo humano pode ser lesionado mesmo com a existência de segurança, caso o serviço prestado seja inseguro, o risco de acidentes é multiplicado! A aplicação da responsabilidade objetiva ajudou na obtenção de medidas de maior segurança por parte dos prestadores de serviços.

**INDENIZAÇÃO - LESÃO - ACADEMIA DE GINÁSTICA - RESPONSABILIDADE OBJETIVA** – [...]. Nas ações de indenização envolvendo pessoas jurídicas, prestadoras de serviço, estas respondem pelos danos causados a terceiros, independente da aferição da culpa. [...]. (TJMG. Apelação Cível 1.0105.05.164374-7/001, Relator(a): Des.(a) Antônio Bispo, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/05/2009, publicação da súmula em 26/05/2009. Grifo nosso.)

Por outro lado, ocorre que, se o serviço é prestado sem defeito e com a segurança que lhe é pertinente, além das excludentes de responsabilidade civil, o Código de Defesa do Consumidor deixou brecha para que o proprietário da empresa especializada em atividade

física possa se esquivar de tal ônus. Cavalieri Filho (citado por SANCHES, 2006, pag. 99/100) ensina:

A obrigação de indenizar só surge quando alguém viola dever jurídico e causa dano a outrem. Não é o risco, portanto, que por si só gera o dever de indenizar, mas sim o dano causado pela violação de dever jurídico, e isso em qualquer tipo de responsabilidade. Sem violação de dever jurídico não há que se falar em responsabilidade, porque esta é um dever sucessivo que decorre da violação daquele... Quem exercer atividade de risco terá o dever de indenizar se o fizer de forma insegura, prestando serviço sem a segurança que deve ter. E assim é porque a lei criou esse dever de segurança em contraposição ao risco da atividade, tornando aquele que a exerce garantidor da sua segurança... responderá objetivamente se o fizer com defeito, considerada como tal a atividade exercida sem a segurança legalmente exigida, sem a segurança legitimamente esperada.

Desta forma, o texto legal, art. 14, §3º, inc. I, do CDC, preconiza:

Art. 14. *Omissis*

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

A empresa especializada deverá provar que o suposto defeito na prestação de serviço jamais existiu, para que, assim, a sua responsabilidade reste descaracterizada. Mas, antes de tudo, é imperioso ressaltar que a legalidade da conduta das empresas especializadas está estreitamente vinculada a devida inscrição na junta comercial; registro junto aos CREF's respectivos; e a existência de responsável técnico durante a realização das atividades.

#### **4 DO LIMITE DA RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS**

Existindo dano experimentado pelo condômino quando da utilização da sala de ginástica, com certeza aos partícipes da relação erguer-se-á responsabilidade civil sujeita a aplicação. De um lado se buscará a responsabilidade civil do condomínio, de outro a responsabilidade da empresa especializada e/ou profissional de Educação Física.

A responsabilidade de cada sujeito deve ser analisada de acordo com o caso concreto e diante do diploma ao qual o causador do ato está submetido. O Código Civil será aplicado quando restar configurada responsabilidade do condomínio e o Código de Defesa do Consumidor quando responsabilizada a empresa especializada e/ou o profissional de Educação Física. Para tanto, torna-se necessário estabelecer um denominador comum, a fim

de que, com isso, evite-se a extrapolação dos limites da responsabilidade do condomínio e/ou dos fornecedores pelos intérpretes do Direito.

Neste enfoque, fator determinante para a ponderação da aplicabilidade da responsabilidade destes sujeitos sobre o mesmo evento danoso tanto é o vínculo jurídico estabelecido entre as partes, como a cautela perante a segurança do condômino que tais devem assegurar. Deve haver uma ponderação na aplicabilidade da responsabilidade civil do condomínio quando cumpridos os deveres que lhe são impostos e, o dano, tenha sido experimentado por ato exclusivo do(s) prestador(es) de serviço(s) especializado(s).

#### 4.1 CONDOMÍNIO QUE NÃO RESPEITA AS REGRAS

É dever do condomínio prezar pela segurança dos condôminos, sendo necessário o cumprimento de todas as regras constantes no regimento interno ou específico. Inicialmente, o desenvolvimento das atividades físicas no espaço destinado pelos condomínios não pode ser disponibilizado sem a orientação ou coordenação de um profissional de Educação Física contratado ou de uma empresa especializada. Mas, o profissional e/ou a empresa especializada devem estar devidamente inscritos no Conselho Regional de Educação Física e, no caso da empresa especializada, esta deve possuir um responsável técnico constante no espaço, preferencialmente, habilitado em primeiros socorros.

O condomínio não pode ser omissivo e deve exigir do condômino, precisamente, avaliações periódicas sobre a saúde e suas condições físicas e, em casos especiais, atestado médico.

O fato é que se o condomínio seguir todas as regras impostas no regulamento condominial e o condômino vier a sofrer algum dano por descumprimento das regras ou por ato do profissional que o acompanha, com exceção da regra do profissional com vínculo de emprego, a responsabilidade pode ser eximida. Mas, se as regras não forem seguidas e aplicadas com rigor, dificilmente o condômino escapará de possível imputação de responsabilidade de reparação.

#### 4.2 CONDOMÍNIO QUE CONTRATA PROFISSIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA COMO EMPREGADO

Pode-se até imaginar que seria tamanho contrassenso denominar o profissional de Educação Física de profissional liberal quando este possui vínculo de emprego com o

condomínio. Contudo, não há qualquer impedimento para que tal profissional seja um empregado e, ao mesmo tempo, profissional liberal. O artigo 3º da Consolidação das Leis Trabalhistas - CLT, trata o empregado como sendo “toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário”.

Para que determinado profissional seja caracterizado como empregado, torna-se necessária a realização da prestação de serviço pela pessoa física, pessoalmente e sem eventualidade, de forma subordinada e sob cláusula onerosa. Sendo assim, o profissional de Educação Física que auferir remuneração, trabalha pessoalmente, sem eventualidade e é subordinado as regras de direção do condomínio é considerado empregado, mas não deixa de ser profissional liberal.

O profissional liberal pode ser subordinado a horários e receber remuneração do condomínio, porém, continua a possuir sua autonomia quanto à orientação e execução dos exercícios físicos. Neste sentido, Lobo (*apud* VASCONCELOS, 2002, p. 57) afirma:

É evidente que o profissional liberal enquadra-se na referida regra, aliás constitucional, tal qual os demais prestadores de serviços subordinados, resguardadas, é evidente, as peculiaridades da correspondente profissão, entre as quais se insere sobranceira a autonomia técnica e intelectual, mesmo quando a desempenha como empregado.

Esta autonomia técnica e intelectual não surge do nada, pelo menos para a categoria dos profissionais de Educação Física; esta conclusão retira-se do artigo 8º da Resolução nº. 156/2008 do CONFEF e do próprio Código de Ética do Profissional de Educação Física, quando, por exemplo, o seu artigo 6º, inc. X, preleciona que é dever deste profissional “zelar pela sua competência exclusiva na prestação dos serviços a seu encargo.” A partir daí, verifica-se que o profissional de Educação Física, mesmo exercendo atividade remunerada e em caráter de subordinação, possui o dever ético e profissional de desempenhar seu labor com total autonomia, vez que sua atividade profissional trata-se de um trabalho em que o conhecimento e a capacidade técnica são suas ferramentas.

Nesta esteira, visto que a responsabilidade do profissional liberal e, conseqüentemente, do profissional de Educação Física empregado é subjetiva, não há dúvidas de que qualquer dano que o condômino venha a sofrer por suposto ato deste profissional, primeiro deve-se auferir a culpa, para que, posteriormente, o condomínio venha a ser responsabilizado.

Como bem se sabe, ao profissional de Educação Física é aplicável a responsabilidade estatuída no artigo 14, §4º, do Código de Defesa do Consumidor, ou seja, a responsabilidade subjetiva, através da qual deve ser apurada a culpa. E, ao contrário, a responsabilidade do

condomínio edilício é regida pelos artigos 927 e seguintes do Código Civil. Especificamente pelos seguintes artigos:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

[...]

III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;

[...]

Art. 933. As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos.

[...]

Art. 942. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis com os autores os co-autores e as pessoas designadas no art. 932.

Assim, para que o condomínio seja responsabilizado, a teor dos artigos supracitados, primeiro, a culpa do empregado, profissional de Educação Física, deve ser comprovada, melhor, face o profissional de Educação Física ser regido pelo CDC, com base na inversão do ônus da prova, a presunção de culpa deve ser elidida, para que, só assim, com base no inciso III do artigo 932 e parágrafo único do artigo 942, o condomínio responda solidariamente independente da sua culpa.

A responsabilidade sem culpa por ato de terceiro, no caso, o terceiro como sendo o empregado do condomínio, afasta a possibilidade de, uma vez demandado, o condomínio procurar se eximir alegando que escolheu ou vigiou bem. Em outras palavras, mesmo que não averiguada a culpa do condomínio sobre o dano sofrido pelo condômino/beneficiário por ato do profissional de Educação Física, e desde que comprovada a culpa do empregado, o condomínio é responsável objetivamente pelo dano experimentado.

O fato é que o beneficiário/condômino que vier a sofrer um dano no espaço na sala de ginástica, na peculiar situação dos seus exercícios estarem sendo ministrados por um profissional de Educação Física, pode optar em processar apenas o profissional liberal, o qual responderá subjetivamente; apenas a condomínio, que também responderá subjetivamente por depender da comprovação da culpa do empregado, visto que ao condomínio será aplicado as regras do Código Civil; ou, não obstante a isso, o condômino pode ajuizar a ação contra ambos, sabendo que a responsabilidade do condomínio somente restará caracterizada se demonstrada a culpa do empregado, profissional de Educação Física. A solidariedade para este caso não é aquela prevista no Código de Defesa do Consumidor, mas a disposta no parágrafo único do artigo 942 do Código Civil.

Há de se observar que, para este exclusivo caso, profissional de Educação Física com vínculo de emprego com o condomínio, comprovada a culpa daquele, por mera imposição legal, o condomínio responde solidariamente, simplesmente porque adotou-se, no Código Civil de 2002 [parágrafo único do artigo 927 do Código Civil], para a responsabilidade objetiva, a teoria do risco criado. A norma civilista procurou assegurar a plena reparação dano, visto que o empregador, e aí pode-se considerar o condomínio, é quem criou o risco e, portanto, deve reparar solidariamente com o seu empregado.

#### 4.3 PROFISSIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA E/OU PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA CONTRATADO(S) COMO PRESTADOR(ES) DE SERVIÇO(S) PELO CONDOMÍNIO OU CONDÔMINO

Nesta peculiar situação, o condomínio oferece a sala de ginástica e, ao invés de contratar um profissional de Educação Física empregado, decide por contratar prestador de serviços especializados na área, seja o próprio profissional de educação física ou empresa especializada. Na mesma situação, considera-se o condômino que por sua conta e risco contrata individualmente um profissional de Educação Física.

Ocorre que a empresa especializada e/ou o profissional de Educação Física adentra no espaço físico do condomínio como um ser estranho. O condomínio que contrata prestador de serviço não mais tem aquela relação geradora do vínculo de emprego. O profissional de Educação Física é um profissional contratado pelo condomínio ou individualmente pelo condômino com base em critérios de confiança e credibilidade.

Todavia, o condomínio não pode ser omissivo quanto à fiscalização de quem são os contratados, isto é, se os profissionais que atuarão na sala de ginástica são bacharéis em Educação Física e especialistas na área, pois, “na dúvida, caso o proprietário da academia de ginástica não conheça o trabalho do *personal trainer*, o ideal é não permitir que o aluno traga esse profissional para aplicar os treinamentos” (SANCHES, 2006, p. 94). O condomínio deve exigir toda a documentação que faça provar a inscrição da empresa especializada junto ao Conselho Regional de Educação Física e habilitação profissional e técnica do profissional de Educação Física.

Tal atitude é um forte indício de que o condomínio está zelando pela segurança dos condôminos. Porquanto, inexistindo este cuidado, ou seja, havendo a permissão do condomínio para que ingresse no espaço físico suposto profissional ou um profissional sem qualquer habilidade técnica naquela área, ocorrendo dano ao condômino/beneficiário por ato

deste sujeito, não há como o condomínio livrar-se da responsabilidade jurídica que o cerca, vez que ao caso incide diretamente o artigo 927 do Código Civil.

Porém, observado tal critério, uma vez que o profissional contratado possui habilidade técnica e conhecimento sobre a ciência esportiva, além de estar devidamente inscrito no CREF da sua localidade, não há impedimento para que condomínio permita o ingresso do profissional ou da empresa especializada para desenvolver exercícios no seu espaço físico.

Destarte, necessária é a exigência de avaliação para constatar qualquer problema físico do beneficiário, para que, com isso, a condomínio não permita a prática de exercícios que venha a causar dano ao condômino. Além do mais, constatado que o beneficiário não possui problema de saúde, o condomínio, ainda assim, deve exigir autorização médica para a prática da atividade desejada. Afora isso, todas as outras medidas de segurança já expostas nos itens anteriores devem ser aplicadas a esta peculiar situação, porquanto tudo isso se volta para o único intuito de se precaver contra possíveis danos causados pela conduta do profissional de Educação Física.

O importante é que o condomínio siga todas as medidas de segurança, ou seja, sendo precavido quanto ao condômino matriculado na sala de ginástica para que, com isso, mesmo que exista culpa do profissional sobre supostos danos de índole moral, material ou estética ao beneficiário/condômino, o condomínio, por força exclusiva do artigo 927 do Código Civil e com base na culpa *in vigilando*, não responda pelos prejuízos. Em outras palavras, tendo o condomínio cumprido com todas as regras do regimento, terá como eximida a sua responsabilidade civil, pois tratar-se-á do exame da própria conduta do profissional de Educação Física e/ou da empresa especializada, podendo estes serem considerados um terceiro (em relação ao condomínio) que agiu com culpa exclusiva.

Analogicamente é o que se entende, há anos, pela jurisprudência sobre erro médico, a qual é esclarecedora da matéria, *in verbis*:

**RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO.** Em ação indenizatória por dano advindo de cirurgia mal sucedida (suposto erro médico), insurgem-se os recorrentes quanto ao afastamento da legitimidade passiva do hospital para responder solidariamente com o médico, que não tem vínculo com aquele nosocômio. **Ressaltou o Min. Relator que o entendimento recorrido está em consonância com a jurisprudência de que, para responsabilizar o hospital, tem de ser provada especificamente sua responsabilidade como estabelecimento empresarial em relação a algum ato vinculado, ou seja, decorrente de falha de serviço prestado. Assim, quando a falha técnica é restrita ao profissional médico, mormente sem vínculo com o hospital, não cabe atribuir ao nosocômio a obrigação de indenizar.** Precedentes citados: REsp 908.359-SC, DJe 17/12/2008, e REsp

258.389-SP, DJ 22/8/2005. REsp 764.001-PR, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 4/2/2010. Grifo nosso.

CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO. RESPONSABILIDADE DO HOSPITAL. I. Restando inequívoco o fato de que o médico a quem se imputa o erro profissional não possuía vínculo com o hospital onde realizado o procedimento cirúrgico, não se pode atribuir a este a legitimidade para responder à demanda indenizatória. (Precedente: 2ª Seção, REsp 908359/SC, Rel. p/ acórdão Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 17/12/2008). II. Recurso especial não conhecido. (REsp 764.001/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 15/03/2010. Grifo nosso.)

Restando decidido em assembleia, pelos condôminos, que a coordenação, orientação e planejamento da prática de exercícios físicos nas salas de ginástica deve ser desenvolvida por profissional ou empresa especializada devidamente habilitados, independente de tais serem contratados como prestadores de serviços pelo condômino ou condomínio, não são estes que detêm a técnica, melhor, o conhecimento específico sobre Educação Física e, por isso, desde que cumprida todas as regras do regimento, não há como o condomínio ser responsabilizado, vez que o que apenas se põe em exame é o próprio trabalho do profissional.

Diante disso, conclui-se que o condomínio não responderá se inexistir nexos de causalidade entre a sua conduta e o dano sofrido pelo beneficiário. Se cumpriu com as regras do regimento sem qualquer defeito, isto é, se ofereceu segurança, não se vislumbra a possibilidade de sua responsabilização, mas tão somente do agente causador do dano, implicando na responsabilidade subjetiva para o profissional de Educação Física e na responsabilidade objetiva para a empresa especializada em atividades físicas.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As pessoas passaram a desejar e necessitar cada vez mais de comodidade, conforto e segurança. O tempo tornou-se precioso e o cuidado com a saúde, devido ao ritmo frenético da sociedade, vem sendo alvo de preocupação. Não é à toa que os condomínios edilícios residenciais, pensando no bem-estar dos seus moradores, oferecem espaço para prática de exercícios físicos em suas dependências.

A sala de ginástica, que em muito se assemelha com as academias de ginásticas, é um espaço físico comum do condomínio edilício voltado para prática de exercícios físicos pelos condôminos, com estrutura e maquinário de academia de ginástica. Os condôminos

decidem por usar destes locais por questão de necessidade em face da insegurança das grandes cidades, praticidade de deslocamento e economia de tempo.

Todavia, a pesquisa demonstrou que o uso do espaço não pode ser ao bel prazer dos condôminos, mas regulamentado para que os mesmos não venham a sofrer prejuízos, visto que o risco é inerente a atividade. Por outro lado, a prática de exercícios físicos nas salas de ginástica merece acompanhamento especializado por parte de experts da área de Educação Física com o fito de se buscar segurança para o desenvolvimento da atividade.

O cuidado com o condômino é dever que se impõe, e o condomínio, apesar de considerado ente despersonalizado, não pode se furtar desta realidade sob pena do todo [condomínio] ser responsável por pelo prejuízo de um [condômino]. As regras apresentadas neste trabalho são necessárias para o bom convívio e precaução de acidentes, o que consequentemente desemboca no instituto da responsabilidade.

A prévia apreciação da natureza jurídica do condomínio; dos deveres quando da constituição de uma sala de ginástica; dos demais partícipes da relação, vez que somam-se a realidade os profissionais de Educação Física e as empresas especializadas; e as peculiaridades da responsabilidade cada sujeito, com base no Código de Defesa do Consumidor e Código Civil, tornou-se necessária a fim de limitar o âmbito de incidência da responsabilidade civil.

Neste norte, deixou-se claro que não existe sobreposição entre o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, ou entre responsabilidade objetiva e subjetiva, mas uma delimitação de responsabilidade de acordo com o diploma legal e normas que regem cada sujeito. O condômino, de fato, é quem deve ser protegido e a quem deve-se resguardar segurança. Contudo, não é por isso que a toda e qualquer situação se aplica o Código de Defesa do Consumidor, até porque o Código Civil também possui instrumentos eficazes e capazes de assegurar a responsabilidade do agente causador do dano.

Com uma visão mais acentuada para o condomínio, porém em consoante respeito aos profissionais da Educação Física, se não se desenvolveu um pensamento razoável para o mundo jurídico, elaborou-se diretrizes que embasam forte discussão. Enfim, concluiu-se que o condomínio edilício não é uma pessoa jurídica e, no caso específico de oferecer espaço denominado sala de ginástica, não presta serviços, o que lhe faz não ser fornecedor, implicando, portanto, a não incidência do Código de Defesa do Consumidor. Mas, inobstante a isso, o referido diploma tem total aplicabilidade ao profissional liberal de Educação Física e a pessoa jurídica especializada, restando demonstrado, inclusive, não haver impedimento para emprego conjunto dos códigos a uma mesma situação apresentada.

## REFERÊNCIAS

BOMPA, Tudor O. Periodização: Teoria e Metodologia do Treinamento; tradução de Sérgio Roberto Ferreira Batista]. São Paulo : Phorte Editora, 2002.

FAZZIO JÚNIOR, Waldo. Manual de Direito Comercial. 5ª ed. São Paulo : Atlas, 2005.

FILHO, Sérgio Cavalieri, Programa de Responsabilidade Civil. 6ª ed., 2ª tiragem. São Paulo: Malheiros, 2006.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Natureza jurídica do condomínio voluntário e edilício. Revista do Advogado, AASP – Associação dos Advogados de São Paulo, n. 98, jul. 2008.

NETO, Jurandir Araguaia Leite. Marketing de Academia. Rio de Janeiro : Editora Sprint Ltda., 1994.

LOPES, João Batista. Condomínio. 9. Ed. Ver., atual. e ampl. São Paulo : Revista dos Tribunais, 2006.

REQUIÃO, Rubens. Curso de Direito Comercial. V. 1, 25ª ed. atual. São Paulo : Saraiva, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. Responsabilidade Civil. Lei nº 10.406, de 10.01.2002, 4. Ed. Rio de Janeiro : Forense, 2009.

SANCHES, Eduardo Walmory. Responsabilidade Civil das Academias de Ginástica e do Personal Trainer. São Paulo : Juarez de Oliveira, 2006.

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. Responsabilidade Civil no Código do Consumidor e a Defesa do Fornecedor. São Paulo : Saraiva, 2002.

SILVA, José Marcelo Tossi. Incorporação Imobiliária / José Marcelo Tossi Silva. São Paulo : Atlas, 2010.

SOUSA, Maria do Socorro Cirilo. Treinamento Físico Individualizado (personal training): Abordagem nas diferentes idades, situações especiais e avaliação física. João Pessoa : Editora Universitária, 2008.

STEINHILBER, Jorge. Profissional de Educação Física Existe? Porque Regular a Profissão!!! Rio de Janeiro : Editora Sprint, 1996.

TUBINO, Manoel José Gomes. Metodologia Científica do Treinamento Desportivo. São Paulo : IBRASA, 1979.

VASCONCELOS, Fernando Antônio de. Responsabilidade do Profissional Liberal nas Relações de Consumo. Curitiba : Juruá, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil : Responsabilidade Civil. 2ª ed., São Paulo : Atlas, 2002.

VERRY, Mauro. Sportmarketing : Marketing para sua Academia. Rio de Janeiro: Sprint, 1997.