

7

Feminicídio em condomínios residenciais: análise jurídica e sociológica da subnotificação da violência doméstica

Femicide in residential condominiums: a legal and sociological analysis of the underreporting of domestic violence

Feminicidio en condominios residenciales: análisis jurídico y sociológico de la subnotificación de la violencia doméstica

Féminicide dans les copropriétés résidentielles : analyse juridique e sociologica della sottodenuncia della violenza domestica

Femminicidio nei condomini residenziali: analisi giuridica e sociologica della sottodenuncia della violenza domestica

Daniela Cristina de Oliveira

Mestra em Educação, Administração e Comunicação. Professora de Direito na Faculdade CTA. Professora de Direito na Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Coordenadora e Professora de Direito no Centro Universitário UniBTA. Graduada em Direito pela Universidade de Mogi das Cruzes. Graduada em História (licenciatura) pela Faculdade Única de Ipatinga/MG. Especialista em Direito Processual Civil. Especialista em Direito Constitucional. Especialista em Direito do Trabalho e Direito Processual do Trabalho. Especialista em Planejamento Tributário e Processual Tributário. Especialista em Planejamento Patrimonial, Familiar e Sucessório. Especialista em LGPD e Direito Digital. Especialista em Direito Médico e da Saúde. Advogada. Gestora. Conteudista, Revisora e Escritora.

E-mail: dradanielaoliveirapalestras@gmail.com

Fellipe Izaias de Araujo

E-mail: fellipeizaias13@gmail.com

Núbia Lima de Souza

Graduanda em Direito pela Faculdade CTA. Assistente Administrativa Condominial.

E-mail: s.nubia@gmail.com

Data do envio: 03/02/2026

Data do aceite: 11/03/2026

Feminicídio em condomínios residenciais: análise jurídica e sociológica da subnotificação da violência doméstica

Femicide in residential condominiums: a legal and sociological analysis of the underreporting of domestic violence

Feminicidio en condominios residenciales: análisis jurídico y sociológico de la subnotificación de la violencia doméstica

Féminicide dans les copropriétés résidentielles : analyse juridique et sociologique della sottodenuncia della violenza domestica

Femminicidio nei condomini residenziali: analisi giuridica e sociologica della sottodenuncia della violenza domestica

Sumário: Introdução; 1. O feminicídio e a violência contra a mulher em condomínios, 1.1. A origem e evolução do conceito de feminicídio, 1.2. Violência contra a mulher em condomínios; 2. A displicência e a responsabilidade civil nos condomínios, 2.1. A Síndrome de Genovese e a omissão coletiva, 2.2. O dever jurídico de agir e a Lei nº 17.406/2021. Considerações finais. Referências Bibliográficas.

RESUMO

Este trabalho visa analisar a responsabilidade civil dos condomínios diante da omissão em casos de violência doméstica, à luz da Lei Paulista nº 17.406/2021, bem como examinar a questão sob um viés sociológico com enfoque na “Síndrome de Genovese”. A metodologia baseou-se em pesquisa bibliográfica e documental, lastreada na legislação, doutrina, jurisprudência e dados de órgãos oficiais, permitindo a construção de uma análise crítica do tema. Constatou-se a nitidez da norma ao impor o dever de comunicação de episódios de violência por parte de moradores e síndicos, prevendo sanções em suas inércias no afã de reforçar a função social do condomínio como espaço de prevenção e enfrentamento às agressões. Entretanto, revela-se a persistência de uma renitente cultura de apatia que dificulta a aplicabilidade da norma, emergindo conflito entre a privacidade do lar e a proteção da dignidade humana. Como resultado da pesquisa, verifica-se que o dever legal do condomínio e de seus representantes contribui tanto para a tutela das vítimas, quanto para a conscientização coletiva sobre a necessidade de denunciar tais práticas. Conclui-se que a efetiva aplicação da lei, associada à difusão de informação e ao engajamento comunitário, são essenciais para a ambientes condominiais mais seguros e solidários.

Palavras-chave: Responsabilidade civil. Condomínio. Violência doméstica. Síndrome de Genovese. Direitos fundamentais.

ABSTRACT

This study aims to analyze the civil liability of residential condominiums in cases of omission regarding domestic violence, in light of São Paulo State Law No. 17,406/2021, as well as to examine the issue from a sociological perspective focusing on the “Genovese Syndrome.” The methodology was based on bibliographic and documentary research, grounded in legislation, doctrine, case law, and data from official institutions, allowing the development of a critical analysis of the subject. The findings reveal the clarity of the legal provision in imposing the duty to report episodes of violence by residents and condominium managers, establishing sanctions for omissions in order to reinforce the social function of the condominium as a space for prevention and confrontation of aggression. However, the persistence of a deeply rooted culture of apathy is evident, which hinders the effective application of the rule, giving rise to a conflict between the privacy of the home and the protection of human dignity. As a result of the research, it is verified that the legal duty imposed on condominiums and their representatives contributes both to the protection of victims and to collective awareness regarding the need to report such practices. It is concluded that the effective enforcement of the law, combined with the dissemination of information and community engagement, is essential to promote safer and more supportive condominium environments.

Keywords: Civil liability; Condominium; Domestic violence; Genovese Syndrome; Fundamental rights.

RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo analizar la responsabilidad civil de los condominios frente a la omisión en casos de violencia doméstica, a la luz de la Ley Paulista n.º 17.406/2021, así como examinar la cuestión desde una perspectiva sociológica con enfoque en el “Síndrome de Genovese”. La metodología se basó en una investigación bibliográfica y documental, sustentada en legislación, doctrina, jurisprudencia y datos de organismos oficiales, lo que permitió la construcción de un análisis crítico del tema. Se constató la claridad de la norma al imponer el deber de comunicar episodios de violencia por parte de residentes y síndicos, previendo sanciones ante su inacción con el objetivo de reforzar la función social del condominio como espacio de

prevención y enfrentamiento de las agresiones. Sin embargo, se observa la persistencia de una cultura de apatía que dificulta la aplicabilidad de la norma, generando un conflicto entre la privacidad del hogar y la protección de la dignidad humana. Como resultado de la investigación, se verifica que el deber legal impuesto al condominio y a sus representantes contribuye tanto a la protección de las víctimas como a la concienciación colectiva sobre la necesidad de denunciar tales prácticas. Se concluye que la efectiva aplicación de la ley, asociada a la difusión de información y al compromiso comunitario, es esencial para promover entornos condominales más seguros y solidarios.

Palabras clave: Responsabilidad civil; Condominio; Violencia doméstica; Síndrome de Genovese; Derechos fundamentales.

RÉSUMÉ

Cette étude vise à analyser la responsabilité civile des copropriétés en cas d'omission face à des situations de violence domestique, à la lumière de la loi de l'État de São Paulo n° 17.406/2021, ainsi qu'à examiner la question sous un angle sociologique en mettant l'accent sur le « syndrome de Genovese ». La méthodologie s'est appuyée sur une recherche bibliographique et documentaire, fondée sur la législation, la doctrine, la jurisprudence et les données d'organismes officiels, permettant l'élaboration d'une analyse critique du sujet. Les résultats mettent en évidence la clarté de la norme en imposant l'obligation de signaler les épisodes de violence par les résidents et les syndicats, prévoyant des sanctions en cas d'inaction afin de renforcer la fonction sociale de la copropriété comme espace de prévention et de lutte contre les agressions. Toutefois, la persistance d'une culture d'apathie demeure, ce qui entrave l'application effective de la norme et fait émerger un conflit entre la vie privée du domicile et la protection de la dignité humaine. Les résultats de la recherche montrent que l'obligation légale imposée aux copropriétés et à leurs représentants contribue à la fois à la protection des victimes et à la sensibilisation collective à la nécessité de dénoncer de telles pratiques. Il est conclu que l'application effective de la loi, associée à la diffusion de l'information et à l'engagement communautaire, est essentielle pour promouvoir des environnements résidentiels plus sûrs et solidaires.

Mots-clés: Responsabilité civile; Copropriété; Violence domestique; Syndrome de Genovese; Droits fondamentaux.

RIASSUNTO

Questo studio mira ad analizzare la responsabilità civile dei condomini in caso di omissione di fronte a episodi di violenza domestica, alla luce della Legge dello Stato di San Paolo n. 17.406/2021, nonché a esaminare la questione da una prospettiva sociologica con particolare attenzione alla cosiddetta “Sindrome di Genovese”. La metodologia si è basata su una ricerca bibliografica e documentale, fondata su legislazione, dottrina, giurisprudenza e dati di enti ufficiali, consentendo lo sviluppo di un’analisi critica del tema. È emersa la chiarezza della norma nel prevedere l’obbligo di segnalazione degli episodi di violenza da parte dei residenti e degli amministratori condominiali, stabilendo sanzioni in caso di inerzia con l’obiettivo di rafforzare la funzione sociale del condominio come spazio di prevenzione e contrasto alle aggressioni. Tuttavia, si rileva la persistenza di una cultura di apatia che ostacola l’applicazione della norma, generando un conflitto tra la privacy dell’abitazione e la tutela della dignità umana. I risultati della ricerca evidenziano che il dovere legale imposto ai condomini e ai loro rappresentanti contribuisce sia alla tutela delle vittime sia alla consapevolezza collettiva sulla necessità di denunciare tali pratiche. Si conclude che l’effettiva applicazione della legge, unita alla diffusione delle informazioni e al coinvolgimento della comunità, è essenziale per promuovere ambienti condominiali più sicuri e solidali.

Parole chiave: Responsabilità civile; Condominio; Violenza domestica; Sindrome di Genovese; Diritti fondamentali.

Introdução

Como manifestação extrema da violência de gênero, o feminicídio constitui uma das demandas mais críticas e complexas no ramo do Direito e das Ciências Sociais. Nos condomínios residenciais, por exemplo, que são lugares visados por garantir mais segurança e convivência harmoniosa, têm se tornado, inversamente, espaços onde a incidência de violência contra a mulher vem se mostrando crescente e, não raras vezes, resulta em fatalidade. Desse modo, o presente trabalho vem propor uma análise bifurcada em dois viéses: a primeira é a possível responsabilização civil do condomínio que, ciente da violência doméstica, decide se manter omissos e não faz a cabível denúncia; a segunda abarca os motivos sociológicos que levam os condôminos a permanecerem silentes diante de casos de agressão em sua esfera multifacetária, mormente quando ensejam em óbitos.

A relevância deste tema decorre da junção entre a incessante busca pelo reconhecimento e proteção dos direitos das mulheres e a aferição empírica no âmbito condominial, onde questões relacionadas à segurança e à responsabilidade coletiva são enfrentadas em nosso cotidiano hodiernamente.

Analisaremos a eficácia da Lei nº 13.104/2015 com efoque na investigação das normas internas condominiais, que embora tradicionalmente voltada à disciplina da convivência, podem abranger dispositivos que imputem deveres concretos de prevenção e comunicação de crimes. Já sob o prisma sociológico, propõe-se tratar as barreiras culturais, sociais e psicológicas que insistem em cultivar o silêncio e a inação dos vizinhos.

O desenvolvimento deste trabalho utilizará métodos de pesquisa bibliográfica e documental, com análise crítica da legislação, da doutrina, da jurisprudência e dos regulamentos condominiais, bem como considerará, complementarmente, teorias sociológicas e psicológicas, além de entrevistas com profissionais que atuam efetivamente em comunidade condominiais para uma melhor compreensão do comportamento comunitário acerca da referida situação.

Diante deste contexto, a proposta é analisar o fenômeno do feminicídio em condomínios residenciais sob duas perspectivas principais: A possível responsabilização civil do condomínio que, ao tomar conhecimento da violência contra a mulher, não promove a denúncia adequada; e, em uma abordagem sociológica, as razões que levam os vizinhos a não noticiarem casos de violência doméstica às autoridades competentes, de modo a contribuir

para a perpetuação da prática de infrações — notadamente fatais - ao sofrido gênero feminino.

1. O feminicídio e a violência contra a mulher em condomínios

1.1 A origem e evolução do conceito de Feminicídio

A compreensão etimológica do termo feminicídio passa pela atuação da escritora e ativista Diana E.H. Russel que, em 1976 de frente ao Tribunal Internacional responsável pelos crimes contra as mulheres, situado em Bruxelas, utilizou o referido termo

para caracterizar o assassinato de mulheres pelo fato de serem mulheres, definindo-o como uma forma de terrorismo sexual ou genocídio de mulheres. O conceito descreve o assassinato de mulheres por homens motivados pelo ódio, desprezo, prazer ou sentimento de propriedade.

Essa denominação conferiu ênfase ao fato de que muitas mulheres foram mortas em razão de uma cultura sedimentada no patriarcalismo e no tratamento discriminatório entre os gêneros feminino e masculino, tendo este último a convicção histórica de superioridade e em relação ao primeiro, manifestada através da misoginia.

Consoante doutrina, feminicídio é considerado a expressão máxima da violência ou a etapa final do processo de violência contra a mulher, da cultura da dominação masculina e da desigualdade nas relações de poder existentes entre homens e mulheres. (ALMEIDA, 2020, p. 74).

Nadine Gasman, porta-voz da ONU mulheres no Brasil, disse certa vez que “A violência contra mulheres é uma construção social, resultado da desigualdade de força nas relações de poder entre homens e mulheres. É criada nas relações sociais e reproduzida pela sociedade” (COSTA; COSTA, 2015)

Ainda durante a década de 1970, o direito internacional pretendeu conferir escorreita proteção à esfera jurídica das mulheres por meio da Convenção Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher, cujo diploma normativo tem como um de seus principais escopos enfatizar a dignidade e valor da pessoa humana, bem como garantir “a participação máxima da mulher, em igualdade de condições com o homem, em

todos os campos”, introduziu o referido documento no direito doméstico somente em 2002, com o advento do Decreto nº 4.377 (BRASIL, 2002).

É mister ressaltar que em 1996, por meio do Decreto nº 1.973, o Brasil internalizou a Convenção Interamericana para Prevenir, Punir e Erradicar a Violência contra a mulher, apresentando como um de seus fundamentos a afirmação de que “a violência contra a mulher constitui violação dos direitos humanos e liberdades fundamentais e limita todas ou parcialmente a observância, gozo e exercício de tais direitos e liberdades” (BRASIL, 1996).

Ambos os diplomas internacionais foram agasalhados pelo ordenamento jurídico brasileiro, notadamente pela disposição constitucional expressa sobre a isonomia entre homens e mulheres como um direito fundamental e pelo dever estatal de assegurar proteção aos membros familiares no seio de suas relações, consoante disposto nos arts. 5º, II e 226, §8º da Carta Magna.

No plano infraconstitucional doméstico, o combate à violência contra as mulheres é regulado precipuamente pela Lei nº 11.340/2006 — denominada popularmente como “Lei Maria da Penha” — e, hodiernamente, a Lei nº 13.104/2015, intitulada “Lei do Feminicídio” por inserir no Código Penal o fato delituoso de matar uma mulher por razões do sexo feminino como uma qualificadora do homicídio (CP, art. 121, §2º, VI), cujo texto legal foi alterado posteriormente para alterar a topografia do aludido tipo penal como crime autônomo, por intermédio da lei 14.994/2024.

Ao instituir esta qualificadora, quis o legislador estabelecer uma punição mais rigorosa para homicídios cometidos contra mulheres motivados por razões de gênero, sendo esta circunstância reconhecida pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça como objetiva e passível de cumulação, inclusive, com outras qualificadoras de cunho subjetivo, consoante restou decidido no AgRg no HC n. 822.149/SC (2023) e AgRg no AREsp n. 2.358.996/SP (2023).

Registre-se que a Lei nº 13.104/2015 também inseriu o §2º-A ao art. 121 do Código Penal, no qual definiu dois pressupostos alternativos para a configuração do feminicídio, isto é, quando o homicídio for praticado contra a mulher por razões de condição do sexo feminino: a) quando envolver o contexto de violência doméstica e familiar, nos moldes preconizados no art. 5º da Lei nº 11.340/2006 ou; b) quando o delito estiver relacionado ao menosprezo ou discriminação à condição de mulher.

A constatação destes requisitos (frise-se, alternativos e não cumulativos) revela importância para distinguir o cometimento do feminicídio ao femicídio, pois enquanto o primeiro é perpetrado em virtude de condições do sexo feminino, o segundo se perfaz na prática de qualquer infração penal contra a mulher.

Nesse sentido o Superior Tribunal de Justiça julgou o HC n. 520.681/RJ (2019), lastreando sua fundamentação com doutrina balizada sobre o tema:

[...] Na lição de Cleber Masson, 'é importante destacar que feminicídio e femicídio não se confundem. Ambos caracterizam homicídio, mas, enquanto aquele se baseia em razões da condição de sexo feminino, este consiste em qualquer homicídio contra a mulher. Exemplificativamente, se uma mulher matar outra mulher no contexto de uma briga de trânsito está configurado femicídio, mas não feminicídio' (MASSON, Cleber, Direito Penal Esquemático, vol. 2, 8ª edição ed. rev. e ampl., São Paulo: Método, 2015, pág. 43). 5. No caso, o réu foi condenado pelo homicídio de sua esposa, tendo o crime sido cometido após a vítima ter se recusado a manter relações sexuais, o que caracteriza, a toda evidência, o crime de feminicídio. [...]

Com o advento da Lei 14.994/24, o tratamento jurídico do feminicídio sofreu significativa mudança, sendo conferida tipificação autônoma e, como consequência, deixou de ser uma qualificadora e passou a ser um crime próprio, em conformidade com o artigo 121 -A do Código Penal.

O referido dispositivo expressou a continuidade normativo-típica dessa tenebrosa conduta supracitada, mantendo os pressupostos elementares identificadores do feminicídio — composta na prática de matar uma mulher por razões da condição de sexo feminino — bem como exasperou a pena em abstrato no preceito secundário do tipo, prevendo reclusão de 20 a 40 anos, sendo uma das penas mais severas do direito penal brasileiro.

Neste contexto, denota-se o quão necessário se mostrou positivar o delito de feminicídio, porquanto é a partir do momento que em que um fenômeno social criminológico é plasmado na ordem jurídica — e principalmente na esfera penal -, emerge para a sociedade e instituições públicas discussões e responsabilidades do Estado para coibir essa violência.

Nota-se que embora a morte de mulheres não seja um dilema restrito em nosso país, haja vista se tratar de uma problemática mundial — de acor-

do com relatório da ONU (2025), 50 mil mulheres foram mortas em 2024, sendo uma a cada 10 minutos - o Brasil vem ocupando indignos recordes de assassinatos por razões de gênero feminino, concentrando-se o maior índice de violência no Estado de São Paulo, segundo Stabile e Muniz (2026).

1.2 Violência contra a mulher em condomínios

Conforme exposto, a violência contra a mulher é um fenômeno estrutural e persistente, que assume diversas formas e repercute diretamente na convivência social, ao passo que o feminicídio, enquanto categoria jurídica introduzida pela Lei nº 13.104/2015, é entendido como o ato de matar uma mulher devido ao seu gênero, cujo motivo pode ser consubstanciado na violência doméstica e familiar ou no menosprezo ou discriminação à condição de mulher

Ademais, esse reprovável comportamento ilícito-penal não se restringe ao âmbito privado, mas se manifesta também em espaços coletivos, como os condomínios residenciais, que, em tese, deveriam oferecer e, minimamente, inspirar maior segurança e proteção.

Nos últimos anos, avanços legislativos têm buscado enfrentar essa realidade de forma mais efetiva. Nesse contexto, em agosto de 2021 foi aprovada, pela Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, a Lei nº 17.406 - proveniente do Projeto de Lei nº 108/2020, de autoria do Deputado Professor Kenny (PP) - que impõe aos síndicos e administradores de condomínios o dever de denunciar situações de violência doméstica. Essa medida, que conta com o apoio do Ministério Público paulista, reforça a necessidade de engajamento da coletividade no combate à violência contra mulheres, crianças, adolescentes e idosos.

A norma prevê que a denúncia seja imediata e encaminhada à Delegacia da Mulher ou a órgãos de segurança pública especializados, devendo conter informações que auxiliem na identificação da vítima e do agressor; ainda, exige-se que os condomínios fixem cartazes e comunicados em áreas comuns, conscientizando os moradores sobre a importância da denúncia.

A criação dessa lei representa não apenas um importante progresso jurídico, mas também um chamado ao engajamento social no combate à violência doméstica, como observa a Douta Promotora Gabriela Manssur, uma das promotoras mais atuantes e defensoras da causa, segundo a qual “a lei, além de ser importante, representa mais que um avanço na luta pelas garantias e direitos da mulher.” (SÃO PAULO, 2022).

A aludida lei estadual expressa medida que envolve a sociedade civil no enfrentamento da violência de gênero, deslocando o problema da esfera privada para a responsabilidade coletiva.

Um caso emblemático que trouxe maior atenção ao tema foi o da paisagista Elaine Caparroz, que em 2019 sofreu uma tentativa de feminicídio quando foi brutalmente espancada dentro de um condomínio no Rio de Janeiro. No caso fatídico, sua vida foi preservada graças à intervenção de vizinhos que ouviram os gritos e acionaram ajuda, evidenciando como a participação da comunidade pode ser decisiva para salvar vidas e combater a impunidade.

Segundo a referida promotora, o caso da paisagista a impactou-a de tal modo que serviu de alerta para a necessidade de uma legislação específica voltada a situações de violência doméstica ocorridas no âmbito dos condomínios, nas quais, muitas vezes, terceiros, como vizinhos, podem perceber e/ou até ouvir pedidos de socorro e, com um ato, contribuir para salvar a vida de mais mulheres que se encontram em situação de risco. (SÃO PAULO, 2022).

Outro caso escandaloso, noticiado nacionalmente, ocorreu em agosto de 2025, no Município de Natal (RN); uma mulher denominada Juliana, de 35 anos, foi brutalmente agredida com 61 socos dentro do elevador de um condomínio pelo namorado e ex-jogador de basquete. Assim como no caso supra relatado, a vítima teve o rosto desfigurado. A brutalidade do ex-atleta com a jovem ficou registrada nas imagens gravadas no momento agressão. Juliana sofreu fraturas na mandíbula, na estrutura óssea do globo ocular, no nariz, na bochecha e na base superior do maxilar (G1, 2025). Em ambos os casos, os agressores alegaram ter cometido os crimes por sofrerem algum tipo de doença.

Dados do Ministério Público do Estado de São Paulo reforçam a gravidade da situação. Apenas em 2022, foram registradas cerca de 3,7 mil denúncias de violência contra a mulher, enquanto, no ano anterior, esse número chegou a quase 30 mil ocorrências, abrangendo crimes como lesão corporal, ameaça, estupro, feminicídio, perseguição e violência psicológica. (SÃO PAULO, 2022).

Já entre janeiro e junho deste ano, a Secretaria da Segurança Pública (SSP), contabilizou 129 feminicídios no estado, representando cinco a mais no mesmo período de 2024 - totalizando um aumento de aproximadamente 4%. (G1, 2025).

Embora não haja estatísticas específicas para casos ocorridos em condomínios, observa-se que muitas denúncias chegam por meio de vizinhos e testemunhas, o que demonstra o papel crucial desses personagens na responsabilização dos agressores.

Esse panorama revela que os condomínios, enquanto espaços de convivência coletiva, não podem permanecer inertes diante de situações de violência doméstica, de modo que a legislação paulista e os exemplos práticos reforçam a necessidade de que síndicos, moradores e administradores se reconheçam como agentes ativos na proteção da mulher, rompendo o ciclo de silêncio que, por vezes, perpetua o feminicídio.

Em agosto de 2023, um advogado de 26 anos, foi preso em flagrante por tentativa de feminicídio contra duas mulheres, ambas com 27 anos, em um condomínio de luxo em Cuiabá. Ao serem acionados, policiais militares encontraram uma das vítimas no saguão do edifício, apresentando ferimentos nas pernas causados por facadas, enquanto a segunda vítima estava no apartamento do suspeito, com lesões faciais decorrentes de agressões físicas (G1, 2023).

Ainda tratando deste infeliz incidente, o condomínio também abrigava um delegado, que auxiliou os policiais na abordagem ao apartamento do suspeito, encontrado no elevador com seu filho, em aparente tentativa de fuga, sendo que, ao chegar ao térreo, o agressor foi detido e encaminhado ao Plantão de Atendimento a Vítimas de Violência Doméstica e Sexual, onde prestou depoimento.

O referido episódio evidencia a gravidade da violência de gênero nesses ambientes controlados e reforça a necessidade de medidas preventivas e da conscientização social quanto à proteção dos direitos das vítimas.

Outrossim, conforme relatado por Ferreira (2025), outro trágico caso de feminicídio, ocorrido no mês julho de 2025, em um condomínio localizado na zona sul de São Paulo, uma vítima foi encontrada morta, com partes do corpo queimadas nas escadas de emergência do edifício e, devido a cena, os moradores suporam que haveria incêndio em um dos apartamentos e, por isso acionaram os Bombeiros.

Durante a evacuação, depararam-se com o corpo da mulher, já sem vida. Constatou-se ainda que um hidrante havia sido acionado em um dos andares, ocasionando alagamento no local. O principal suspeito era o companheiro da vítima, que, após o crime, deixou o condomínio levando o filho do casal, sendo posteriormente localizado e preso na residência de seu pai.

Diante desse cenário, a análise do feminicídio em condomínios residenciais não pode prescindir da investigação acerca das consequências jurídicas da omissão daqueles que presenciam ou têm conhecimento da violência, bem como da eventual responsabilidade civil que possa (e deve) recair sobre o próprio condomínio.

2. A displicência e a responsabilidade civil nos condomínios

2.1 A Síndrome de Genovese e a omissão coletiva.

A omissão coletiva diante de situações de perigo está intimamente relacionada ao denominado “Efeito Espectador”, também conhecido como *Síndrome de Genovese*. Trata-se de um fenômeno social de natureza psicológica no qual indivíduos, mesmo diante de circunstâncias de violência ou de iminente risco, limitam-se à condição de observadores passivos, abdicando-se de qualquer intervenção em favor da vítima.

Tal postura decorre da presunção de que outrem, igualmente presente e testemunha do ocorrido, assumirá a iniciativa de prestar auxílio, resultando, assim, em uma diluição da responsabilidade individual, transformada difusa ou compartilhada.

No efeito espectador há um pensamento de que o outro vai tomar alguma atitude, como ligar para a polícia, para os bombeiros, prestar qualquer tipo de socorro etc., e, assim, não é necessário fazer nada. O panorama tem mais chance de ser modificado quando a pessoa está sozinha porque a responsabilidade passa a ser dela. Como não tem ninguém para delegar as atitudes necessária, passa a tomar as decisões cabíveis, sendo mais racional nesta hora. (ALVIM. 2018).

A denominação desse fenômeno decorre do assassinato de Kitty Genovese, nos Estados Unidos, em 1964, que foi brutalmente apunhalada em frente ao seu apartamento, durante a madrugada, na presença de diversas testemunhas. Apesar da gravidade da situação, nenhuma delas interveio ou acionou auxílio imediato, circunstância que conferiu notoriedade ao caso e passou a representar um marco na compreensão dessa omissão coletiva diante de situações de emergência.

Embora já existissem registros acerca de sua solidão, bem como da indiferença recíproca entre seus moradores, o caso Genovese consolidou-se como um símbolo perturbador da apatia social característica das metrópoles, evidenciando a problemática da ausência de reação diante do sofrimento

alheio.

Destarte, depreende-se que essa patologia psicológica evidencia que a omissão diante de situações de risco pode gerar consequências graves, de tal sorte que no âmbito condominial, a inércia diante de situações de violência pode engendrar consequências jurídicas, seja no âmbito penal ou civil, vez que o dever de segurança coletiva exige comunicação e providências efetivas.

Esse tipo de violência costuma ser silenciosa justamente por acontecer dentro de casa, e a natureza clandestina desta ilicitude penalmente relevante é reforçada pelo anacrônico brocardo popular “que em briga de marido e mulher, ninguém mete a colher”, cujo pensamento deve ser urgentemente superado, porquanto todo ato de agressão é crime e deve, sim, ser denunciado. Quem assiste impassível a qualquer espécie de brutalidade, ainda que a distância, acaba sendo conivente por omissão. (K. Mendes, 2021)

2.2. O dever jurídico de agir e a Lei nº 17.406/2021

A Lei 17.406/2021 estabelece de forma inequívoca o seguinte teor

Artigo 1º - Os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado, por meio de seus síndicos e/ou administradores devidamente constituídos, deverão encaminhar comunicação à Delegacia Especializada de Atendimento à Mulher da Polícia Civil ou ao órgão de segurança pública, especializado, quando houver, em suas unidades condominiais ou nas áreas comuns, a ocorrência ou indícios de episódios de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos.

Parágrafo único - A comunicação a que se refere o “caput” deste artigo deverá ser realizada de imediato, por ligação telefônica ou aplicativo móvel, nos casos de ocorrência em andamento, e por escrito, por via física ou digital, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.

Em que pese o aludido e exíguo texto normativo dispor em seu artigo

primeiro as expressões “*deverão encaminhar a comunicação*” e “*deverá ser realizada imediatamente*” em seu parágrafo **único**, extrai-se a compreensão de peremptoriedade, isto é, que não se trata de comunicações facultativas dos condôminos, tampouco aos dirigentes e demais pessoas responsáveis pela gestão dos condomínios, mas de uma obrigação que deve ser considerada e direcionada **às** autoridades institucionais competentes.

Nesta senda, **é** certo que a denúncia de um vizinho pode fazer toda a diferença em casos de agressões que costumam crescer gradativamente com o tempo. De acordo com o Fórum Brasileiro de Segurança **Pública**, uma a cada quatro mulheres já foi vítima de violência e, cabe destacar que na **época** da pandemia, a situação foi agravada com mais pessoas em suas residências. Com a promulgação da Lei, restou claro a expectativa de que mudanças ocorressem nessas histórias, acerca dos seus efeitos, visto que a denúncia segue como algo crucial.

A Lei em comento, também é considerada uma ferramenta para coibir a violência doméstica e familiar contra a mulher, ensejando aplicabilidade e eficácia normativa ao **§ 8º do art. 226 da** Constituição Federal, à Lei nº 11.340/2006 e aos diplomas internacionais (Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra Mulheres e Convenção Interamericana para Prevenir, Punir e Erradicar a Violência contra a Mulher).

Dados do Fórum Brasileiro de Segurança **Pública** indicam que, em 2019, houve um aumento de 42% nos casos de violência doméstica, percentual que subiu para 49% em 2021 (G1, 2021).

No país, estima-se um crescimento de cerca de 50% nas denúncias, conforme noticiado pela imprensa e confirmado por dados observados pelos **órgãos** de segurança pública e instituições ligadas ao Poder Judiciário. (CARVALHO et al., 2023).

A violência contra a mulher é um problema grave e persistente que afeta a segurança e o bem estar das mulheres em todas as esferas da sociedade, sendo crucial o empreendimento conjunto e permanente de esforço (sociedade e Estado) para o efetivo combate a essa odiosa e renitente conduta ilícita, mediante a promoção à igualdade de gênero e garantia que todas as mulheres possam viver livres e com dignidade. (SENADO, 2024)

Com efeito, além de estabelecer a obrigatoriedade de comunicação em casos de violência ocorridos em condomínios, reforça-se que a lei paulista em testilha estabelece que cartazes sejam fixados com o intuito de incentivar moradores a reportarem suspeitas dos casos de violência e, embora se recon-

heça a relevância de seu escopo protetivo, sua efetivação prática encontra certos **obices** e desafios.

Recentemente, em conversa com alguns síndicos, ao serem questionados se perceberam mudanças significativas na forma como os casos de violência são tratados ou comunicados dentro do condomínio, desde a promulgação da Lei nº 17.406/2021, as respostas não foram tão positivas.

Não percebo nenhuma modificação. Nós intensificamos em relação a enviar comunicados sobre o tema, das denúncias, comunicar **às** autoridades, o que já era feito antes por síndicos considerados mais atentos e por vizinhos também. No entanto, não vi nenhuma diferença, até na questão de comportamento das pessoas que sofrem com essa violência. Tivemos um caso, num condomínio de pessoas mais humildes, do projeto Minha casa Minha vida, que por volta das 2h da manhã, chamávamos a polícia, os policiais subiam até o apartamento, e quando batiam na porta, encontravam a vítima muitas vezes com o rosto bem machucado, porém se recusava denunciar, negando o fato apesar dos relatos dos vizinhos. Então, infelizmente mesmo a Lei sendo divulgada e tentando até inibir essas atitudes devassas **dos** homens em relação **às** mulheres, não vi nenhum efeito eficaz em relação a isso. (Dr. Michael Romero - Síndico Profissional entrevistado, 2025).

Ademais, os síndicos destacam que o medo ainda é o principal motivo que leva muitas pessoas a não denunciarem casos de violência. Não se trata apenas do receio de represálias diretas, mas também do temor em relação à convivência após a denúncia - o desconforto de encontrar o agressor em **áreas** comuns, dividir o elevador ou simplesmente cruzar pelos mesmos espaços do condomínio. No caso das vítimas, o medo da impunidade e de novas agressões é ainda mais paralisante, o que acaba silenciando denúncias que poderiam evitar situações mais graves.

Vejo mudanças na divulgação, mas em vários condomínios ainda de forma muito discreta. Mas vejo ainda muito receio de denúncia por parte do condomínio e/ou condôminos. Os casos de agressão ou feminicídio têm sido

amplamente divulgados na mídia, com aumentos alarmantes, porque em minha opinião temos leis brandas e na maioria dos casos as mulheres preferem não denunciar ou pedir socorro pois se sentem coagidas pelo parceiro. Sou síndico profissional e somente este ano denunciei quatro situações de violência doméstica, sendo que em 3 deles, houve o trâmite judicial para o caso, com medida protetiva, acompanhamento de Oficial de Justiça etc., e em um dos casos, a moradora preferiu não levar adiante. Até fui ameaçado por um destes moradores que denunciei. Mas faria novamente se fosse preciso. (Sérgio de Paula - Síndico Profissional em **São Caetano do Sul**, entrevistado, 2025).

Segundo o Síndico, atuante na **área** de condomínios há mais de 10 anos, também afirma não ter dúvida alguma quanto a omissão nos casos de violência, mesmo tendo conhecimento da ocorrência. O Síndico **Sérgio** aponta 2 principais fatores que contribuem para isso:

O primeiro deles é o medo de se expor frente a situação e acabar por ser ameaçado pelo condômino. Já ouvi relatos de moradores e funcionários a respeito disso, em alguns casos pedindo para que eu não falasse para ninguém que tinha me contado, porque a pessoa saberia que tinha sido ela. A segunda situação, e que acontece com uma certa frequência, é a pessoa denunciar, e no final o casal se reconciliar e além disso, o casal se voltar contra o denunciante. Isso também já aconteceu com um funcionário da terceirizada, o que me fez solicitar a troca dele de posto para evitar maiores problemas. (Sergio de Paula, entrevistado, 2025).

Resta claro que, não demanda somente do amparo da Lei, ou da obrigatoriedade em comunicar às autoridades, mas de um conjunto desses fatores. Basta observarmos quantas vezes lemos a palavra medo durante todo o desenvolvimento deste artigo. Além da prevenção à violência contra a mulher, a responsabilidade dos síndicos, administradores e moradores da comunidade condominial, há algo tão impactante quanto o socorro que grita em silêncio.

Atualmente, contamos com leis dessa natureza em diversos estados e municípios, como no estado de São Paulo a lei 17.406 de 15/09/2021, no

estado do Rio de Janeiro a lei 9.014 de 18 de setembro e 2020, no município de São Paulo a lei municipal 17.803/2022, em Vitória do Espírito Santo a lei municipal 9.653/2020. No entanto, muitas tiveram seu período de vigência somente durante a pandemia.

Esperamos que em algum momento consigamos ver e identificar todos os efeitos positivos e finalísticos que a Lei Estadual nº 17.406/2021 pretende, entretanto, é de extrema importância que o Estado continue desenvolvendo cada vez mais políticas públicas nessa **área**, considerando sua atuação primordial para prevenir e coibir o crescimento da violência doméstica, tendo em vista ser um pressuposto proeminente para salvaguardar a dignidade humana das mulheres.

Considerações Finais

Ante ao exposto, resta claro que o feminicídio em condomínios, além de retratar um grave descaso aos direitos humanos, revela um combate jurídico e social de natureza complexa, sendo certo que a pesquisa aprofundada revelou que os condomínios, habitualmente considerados como comunidades seguras de convivência, evidencia, incongruentemente, insegurança exposta em lugares de inúmeros casos de violência doméstica e até mortes das vítimas, muitas vezes cometidas por seus próprios companheiros.

Nesse contexto, ainda que a Lei Estadual nº 17.406/2021 objetive o amparo e a proteção à vítima de maneira rápida na tentativa de efetivar a prevenção à violência doméstica; torne imperativa a fixação de cartazes e informativos nas **áreas** comuns dos condomínios e; os síndicos, administradores e vizinhos sejam obrigados a comunicar **às** autoridades, quando houver conhecimento ou suspeita da agressão, o medo ainda se perfaz sólido e profundo nessa problemática.

É certo que o combate à violência vem tomando proporções robustas através desses dispositivos legais e das diversas iniciativas dos condomínios, que tem por objetivo gerar a conscientização das pessoas sobre o tema, inibir os atos de violência e lutar por penas cada vez mais severas para aqueles que cometeram desvios dessa estirpe. No entanto, ao voltarmos nossos olhos com mais delicadeza, sem cessar a atenção com que pede a causa, é possível perceber a necessidade de uma rede de apoio. O grito de socorro que muitas vezes ecoa no silêncio do medo, pode encontrar encontrar a força que a referida lei tentou ceder.

A promulgação da Lei Estadual nº **17.406 surge** como um marco jurídi-

co relevante e vem justamente conferir força e esteio às vítimas de agressões, mostrando que ela não está sozinha e que há mecanismos de proteção dentro dos condomínios. No entanto, sabemos que o medo e receio ainda são um grande obstáculo. Por essa razão, é de suma importância criar espaços de acolhimento, como palestras, reuniões e campanhas dentro dos condomínios, visando incentivar o diálogo e a coragem de denunciar.

Essas ações reforçam que todos abracem a causa e deixem claro que o condomínio repudia qualquer forma de violência. Desse modo, o agressor entende que aquele ambiente não é conivente com atitudes violentas e que a administração está preparada para oferecer suporte e tomar todas as providências necessárias em prol da vítima.

Em suma, o combate ao feminicídio em condomínios, demanda o acordo entre o compromisso social, a responsabilidade civil e o dever **ético**. Numa mesma causa, é o que torna possível transformar o ambiente coletivo num lugar de segurança e respeito à dignidade da mulher, no qual ocorre a junção da atuação entre o poder público, a sociedade civil e toda a comunidade condominial. Ou seja, a junção da efetiva aplicação da lei, corroborada à propagação de informação e ao engajamento comunitário, torna-se essencial para a construção de ambientes condominiais mais seguros e solidários.

Referências Bibliográficas

AASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO (AASP). **Agora é lei: condomínios são obrigados a comunicar aos órgãos de segurança pública ocorrência ou indícios de violência doméstica.** São Paulo, 20 set. 2021. Disponível em: <https://www.aasp.org.br/noticias/agora-e-lei-condominios-sao-obrigados-a-comunicar-aos-orgaos-de-seguranca-publica-ocorrencia-ou-indicios-de-violencia-domestica/>. Acesso em: 1 set. 2025.

BRASIL. **Convenção sobre a eliminação de todas as formas de discriminação contra a mulher. Decreto nº 4.377, de 13 de setembro de 2002.** Brasília, DF, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4377.htm. Acesso em: 19 jan. 2026.

BRASIL. **Convenção interamericana para prevenir, punir e erradicar a violência contra a mulher. Decreto nº 1.973, de 1º de agosto de 1996.** Brasília, DF, 1996. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1996/d1973.htm. Acesso em: 21 jan. 2026.

BRASIL. **Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Brasília, DF, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 8 ago. 2025.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 8 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.882, de 8 de outubro de 2019. Altera a Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha).** Brasília, DF, 2019. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2019/lei/113882.htm. Acesso em: 6 ago. 2025.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. AgRg no HC n. 822.149/SC. Relator: Ministro Messod Azulay Neto. Quinta Turma. Julgado em 25 set. 2023.** Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 28 set. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AREsp n. 2.358.996/SP. Relatora: Ministra Laurita Vaz. Sexta Turma. Julgado em 17 out. 2023.** Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 20 out. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. HC n. 520.681/RJ. Relator: Ministro Ribeiro Dantas. Quinta Turma. Julgado em 22 out. 2019.** Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 30 out. 2019.

BRASIL. **Nações Unidas Brasil. ONU: 137 mulheres e meninas são mortas todos os dias por parceiros íntimos ou familiares.** Brasília, 25 nov. 2025. Dis-

ponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/305981-onu-137-mulheres-e-meninas-s%C3%A3o-mortas-todos-os-dias-por-parceiros-%C3%ADntimos-ou-familiares>. Acesso em: 21 jan. 2026.

BRUM, Lilia. **Feminicídio: entre sombras e leis**. [S.l.]: Dialética, 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Lei do feminicídio**. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/mulheres/legislacao/lei-do-feminicidio/>. Acesso em: 8 ago. 2025.

CARVALHO, João Paulo Oliveira Dias de. **Comentários à Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006)**. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021.

CARVALHO, Bruna dos Santos Feitosa; NASCIMENTO, Denise; MORAES, Melina de Luna; FERREIRA, Vanisi. **Violência contra a mulher nos condomínios: prevenção, meios de comunicação, câmeras de segurança e responsabilidade**. JusBrasil, 20 mar. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/violencia-contr-a-mulher-nos-condominios/1784480159>. Acesso em: 10 ago. 2025.

CONDOMÍNIO EM FOCO. **Violência contra a mulher nos condomínios. Apresentação: Cíntia Monguilhott**. Participação: Liseane Hartmann. YouTube, 31 out. 2023. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=XGWKKdYG0zY>. Acesso em: set. 2025.

COSTA, Alex Junio Duarte. **O contexto histórico da violência contra a mulher e a atuação do psicólogo**. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento, v. 6, ed. 7, vol. 4, p. 21-37, jul. 2021. Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/psicologia/historico-da-violencia>. Acesso em: 17 out. 2025.

COSTA, Eliene dos Santos; COSTA, Lucivania da Silva. **Discutindo violência de gênero na escola: reflexões e experiências**. In: CONGRESSO NACIONAL DE EDUCAÇÃO (CONEDU), II., 2015, Campina Grande. Anais [...] Campina Grande: Realize, 2015. Disponível em: <https://www.editorarealize.com.br/artigo/visualizar/15771>. Acesso em: 21 jan. 2026.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

FANTÁSTICO. **Vítima de espancamento em elevador teve lesão como se sofresse acidente de moto sem capacete**. Portal G1, 3 ago. 2025. Disponível em: <https://g1.globo.com/fantastico/noticia/2025/08/03/vitima-de-espancamento-em-elevador-teve-lesao-como-se-sofresse-acidente-de-moto-sem-capacete.ghtml>. Acesso em: 21 jan. 2026.

FERREIRA, Alessandra. **Mulher é encontrada morta com queimaduras em prédio na Zona Sul de SP; suspeito é preso por feminicídio**. CBN, 30 jul. 2025. Disponível

em: <https://cbn.globo.com/sao-paulo/noticia/2025/07/30/mulher-e-encontrada-morta-com-queimaduras-em-predio-na-zona-sul-de-sp-policia-investiga-feminicidio.ghtml> . Acesso em: 21 jan. 2026.

G1. Lei estadual que obriga síndicos e condomínios a denunciarem violência doméstica passa a valer nesta segunda-feira. São Paulo, 15 nov. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/sp1/video/lei-estadual-que-obriga-sindicos-e-condominios-a-denunciarem-violencia-domestica-passa-a-valer-nesta-segunda-feira-15-10041964.ghtml> . Acesso em: ago. 2025.

G1 MATO GROSSO. Advogado é preso suspeito de tentativa de feminicídio contra duas mulheres em condomínio de luxo em Cuiabá. Cuiabá, 21 ago. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/mt/mato-grosso/noticia/2023/08/21/advogado-e-presosuspeito-de-tentativa-de-feminicidio-contra-2-mulheres-em-condominio-de-luxo-em-cuiaba.ghtml> . Acesso em: 2 set. 2025.

G1. SP registra aumento de feminicídios, estupros e homicídios no 1º semestre; roubos e latrocínios caem. São Paulo, 1 ago. 2025. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/08/01/sp-registra-aumento-de-feminicidios-estupros-e-homicidios-no-1-semester-roubos-e-latrocinius-caem.ghtml> . Acesso em: 10 ago. 2025.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Responsabilidade civil.** 1. ed. Rio de Janeiro: Processo, 2022.

MENEGHEL, Stela Nazareth; PORTELLA, Ana Paula. **Feminicídios: conceitos, tipos e cenários.** Ciência & Saúde Coletiva, 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/1413-81232017229.11412017> . Acesso em: 19 jan. 2026.

PENIDO, Ana Flávia. **Lei Maria da Penha: uma análise da Lei nº 11.340/2006 à luz de seus dez anos de vigência.** In: *Reflexões do direito brasileiro na contemporaneidade.* Curitiba: CRV, 2017. p. 39-53.

SÃO PAULO (Estado). **Lei nº 17.406, de 15 de setembro de 2021.** São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2021/lei-17406-15.09.2021.html> . Acesso em: 8 ago. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. **Lei aprovada na Alesp contra violência doméstica em condomínios tem apoio do Ministério Público de São Paulo.** São Paulo, 25 fev. 2022. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=434327> . Acesso em: 10 ago. 2025.

SENADO FEDERAL. **DataSenado: 75% das brasileiras afirmam conhecer pouco sobre a Lei Maria da Penha.** Senado Notícias, 7 mar. 2024. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2024/03/07/datasenado-75-das-brasileiras-afirmam-201cconhecer-pouco201d-sobre-lei-maria-da-penha> . Acesso em: 21 jan. 2026.

STABILE, Arthur; MUNIZ, Bianca. **Brasil registra recorde de feminicídios em 2025; quatro mulheres são assassinadas por dia.** Portal G1, 20 jan. 2026. Disponível em: <https://g1.globo.com/politica/noticia/2026/01/20/brasil-registra-recorde-historicos-de-femicidios-em-2025-quatro-mulheres-sao-assassinadas-por-dia-no-pais.ghtml> . Acesso em: 21 jan. 2026.