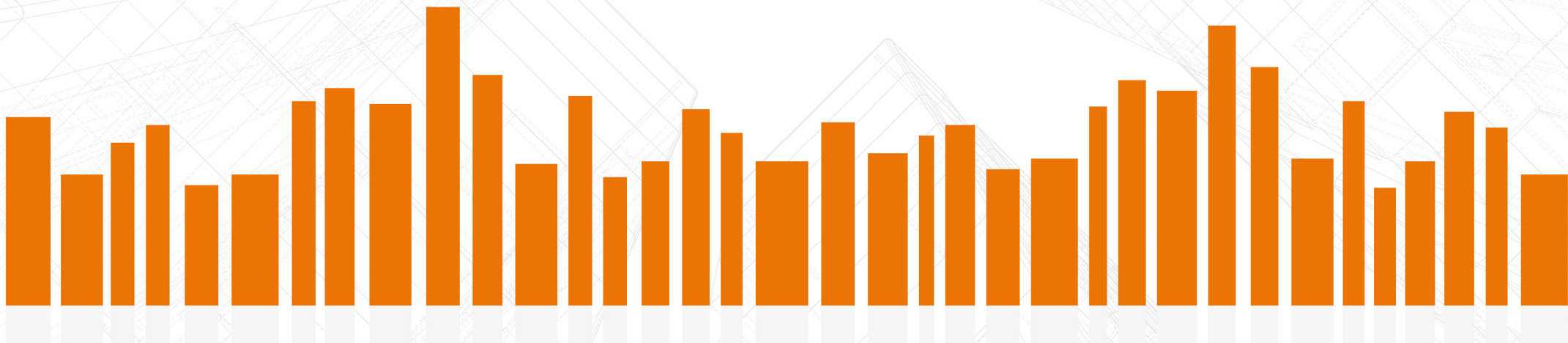




SECOVISP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Tema:
**A Responsabilidade
Civil do Síndico**

João Paulo Rossi Paschoal
Advogado e Professor Universitário
Mestre em Direito pela PUC-SP

Pergunta de abertura

- O síndico responde por tudo o que vier a acontecer no condomínio?

Responsabilidade Civil: conceito

- A palavra responsabilidade origina-se do latim *re-spondere*: “...encerra a idéia de segurança ou garantia da restituição ou compensação do bem sacrificado”. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade civil**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 17-18.
- Responsabilidade civil: é “a obrigação da pessoa física ou jurídica ofensora de reparar o dano causado por conduta que viola um dever jurídico preexistente de não lesionar... implícito ou expresso na lei”. STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**. 7ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 116.
- **Indenizar**: significa restabelecer a situação anterior ao dano; desfazer o dano.

Localização do tema no Código Civil

Código Civil de 2002

Parte geral

Livro III – Dos fatos jurídicos

Título III – Dos atos ilícitos – arts. 186 a 188

Parte Especial

Livro I – Do direito das obrigações

Título IV – Do inadimplemento das obrigações

Capítulo I – Disposições gerais – arts. 389 a 393

Título IX – Da responsabilidade civil

Capítulo I – Da obrigação de indenizar – arts. 927 a 943

Capítulo II – Da indenização – arts. 944 a 954

Qual é a importância do assunto?

- O tema é dos mais atuais;
- O exercício das mais diferentes atividades humanas pode acarretar responsabilidade civil ao seu agente;
- Atualmente, as ações de indenização são campeãs no foro, em termos proporcionais;
- A repercussão econômica do assunto é enorme;
- O tema está em franca evolução;
- A complexidade do assunto é motivo de muitas dúvidas e temores por parte de todos, principalmente dos leigos.

Responsabilidade Subjetiva e Objetiva

- **Resp. subjetiva:** depende do elemento culpa, nas suas diferentes modalidades (**imprudência, imperícia ou negligência**) para existir;
- **Resp. objetiva:** independe da culpa, que é presumida. Oriunda da aplicação da “teoria do risco” e da ideia que uma das partes envolvidas é vulnerável: se a atividade envolve lucro, vantagens ou benefícios, os danos que a mesma ocasiona devem ser objetivamente indenizados;
- **Exemplos marcantes:**
 - ✓ Responsabilidade decorrente do Código de Defesa do Consumidor;
 - ✓ Acidentes do trabalho;
 - ✓ Responsabilidade Civil do Estado.
- Como regra o Código Civil adota a responsabilidade subjetiva (**art. 186**), sendo a responsabilização objetiva cabível de modo excepcional.

Pressupostos da responsabilidade civil

- Ação ou omissão do agente contrária ao direito;
- Dano sofrido pela vítima;
- Culpa do agente (na responsabilidade subjetiva);
- Nexu ou relação de causalidade.

A responsabilidade civil no ambiente condominial

- Diferenças entre a responsabilidade do:
 - ✓ Condomínio edilício;
 - ✓ Síndico;
 - ✓ Subsíndico;
 - ✓ Conselho Fiscal;
 - ✓ Empresa administradora de condomínios.

Quais são dos deveres do síndico?

Código Civil.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

O dever de prestar contas e a responsabilidade civil daí oriunda

- O síndico é o representante legal do condomínio (**art. 12, IX, do CPC, e art. 1.348, II, do Código Civil**), sendo seu principal agente;
- Um dos principais deveres é a prestação de contas à assembleia (**art. 1.348, VIII, do Código Civil**), anualmente ou quando exigida por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos quites, por meio de abaixo-assinado (**art. 1.350, § 1º, e 1.355 do Código Civil**);
- **Conselho Fiscal (art. 1.356 do Código Civil):** o usual é que o Conselho funcione como o órgão “auditor” das contas do síndico, isto é, incumbido de dar parecer a seu respeito, o qual não vincula o convencimento e a decisão da assembleia;

Continuação

- O **compliance** condominial e a auditoria externa;
- Exercício do direito de vista dos documentos por parte dos condôminos e inquilinos (**art. 23, § 2º, da Lei nº 8.245/91**);
- Divulgação das unidades inadimplentes no balancete ou documento assemelhado;
- Responsabilidade civil decorrente da malversação do fundo de reserva, ou demais fundos existentes;

Consequências da aprovação ou rejeição das contas e suas repercussão no âmbito da responsabilidade civil do síndico

- **Aprovação:** Desde que prestadas e aprovadas em assembleia, as contas passam a ter presunção (relativa - *juris tantum*) de regularidade, equivalendo a uma quitação conferida à gestão desempenhada pelo síndico. Sendo presunção relativa, comporta rediscussão apenas pela via judicial, mas sem a possibilidade de análise do mérito das contas, mas sim a presença de alguma irregularidade formal ou de vícios dos atos jurídicos que quiçá tenham, de algum modo, comprometido a sua aprovação (dolo, erro, simulação, coação, falsidade documental, fraude - **arts. 138 e seguintes do Código Civil**);
- **Rejeição:** oportunidade de nova apresentação de contas ou propositura de ação judicial, geralmente a ação de exigir contas (**arts. 550 e seguintes do CPC**).

O dever do síndico conservar a edificação e os bens comuns

“O síndico deve conservar o edifício sob pena de omissão, responsabilidade civil e destituição (novo Código Civil, arts. 1.348, V e 1.349)”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. O dever de conservação do edifício imposto ao síndico pelo novo código civil. **Boletim de Direito Imobiliário**. São Paulo, nº 9, 2003.

Hipóteses mais comuns:

- Refluxo de esgoto;
- Infiltração decorrente da má conservação do telhado;
- Infiltrações decorrentes de vazamentos dos canos e afins;
- Danos nos aparelhos eletrônicos por funcionamento deficiente do para-raios;
- Rompimento de coluna;
- Mau funcionamento de itens automatizados.

Observação: A influência e importância das normas técnicas.

As manifestações escritas e verbais - Precauções

- É livre a manifestação do pensamento. Contudo, há que se ter prudência e temperança. Pronunciamentos intempestivos, inconsequentes ou por demais ácidos podem configurar infrações condominiais, bem como ofender a honra alheia. As discussões condominiais e o trânsito de informações devem existir, posto que são fundamentais para o funcionamento democrático da comunidade. As colocações não devem ultrapassar o limite do razoável, da polidez, da urbanidade, da lucidez e do bom senso, transpassando para o pantanoso terreno das ofensas pessoais;
- Relato no livro de ocorrências, na assembleia geral de condôminos e nas mídias sociais;
- **O crime de *stalking***: Lei 14.132/21 - incluiu no Código Penal o art.147-A, tipificando o crime de perseguição obsessiva (***stalking***), por qualquer meio.

A questão do mero desgosto ou aborrecimento

Ementa: *RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO. Discussões acaloradas entre condôminas e a síndica do condomínio, com o uso de palavras 'de baixo calão'. Organização de abaixo-assinado para a convocação de AGE, visando à substituição da síndica. Exigência de prestação de contas. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Descabimento. Ausência de prova da ocorrência de dano moral indenizável. Direito dos condôminos à prestação de contas por aquele que administra os recursos e bens do condomínio. **Discussões que refletem divergências, dissabores e aborrecimentos inerentes ao exercício do cargo, sem prova de violação aos direitos de personalidade.** Eventuais ofensas proferidas no calor da discussão que não caracterizam o dano alegado (TJSP – 7ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 0013015-26.2011.8.26.0010 – Capital - Rel. Des. Walter Barone – Julgado em 07/04/2015).*

O enfrentamento da violência doméstica nos condomínios

- As pavorosas cifras da violência doméstica no Brasil;
- A piora percebida durante e após a pandemia (Covid-19);
- A tendência de que surjam iniciativas regulando o assunto na esfera condominial, nos diferentes níveis governamentais;
- Iniciativas já aprovadas ou em vias de:
 - ✓ Estado de São Paulo – Lei nº 17.406/21;
 - ✓ Estado da Bahia - Lei nº 14.278/20;
 - ✓ Estado do Rio de Janeiro – Lei nº 9.014/20;
 - ✓ Distrito Federal – Lei Distrital nº 6.539/20;
 - ✓ Município de Teresina – Lei nº 5.540/20;
 - ✓ Município de São Paulo – Lei nº 17.803/22;
 - ✓ Senado Federal – Projeto de Lei nº 2.510/20;
 - ✓ Câmara dos Deputados – Projeto de Lei nº 4.286/20.

Continuação

- Exemplo de tratamento dado ao assunto (Lei Paulista nº 17.406/21):

“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” (artigo 1º, caput).

- Exemplo de forma de comunicação (Lei Paulista nº 17.406/21):

“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.” (artigo 1º, parágrafo único).

Continuação

- A importância da realização de **campanhas contra a violência doméstica** (Lei Paulista nº 17.406/21):

“Os condomínios deverão afixar, nas áreas de uso comum, cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na presente lei e incentivando os condôminos a notificarem o síndico e/ou administrador quando tomarem conhecimento da ocorrência ou de indícios de episódios de violência doméstica ou familiar no interior do condomínio” (artigo 2º).

- **Cautela recomendada:**

O representante do condomínio deve agir com cuidado antes de promover qualquer comunicação, de forma a evitar a delação de casos inexistentes, fruto de precipitação e má interpretação dos acontecimentos, o que será fonte de enormes dissabores para todos os envolvidos, que participam de uma mesma comunidade.

O cuidado ao efetuar as contratações em nome do condomínio

- **Síndico contratou empresa inidônea, por conta e risco próprio, não levando o assunto ao conhecimento e aprovação da assembleia. Prestador de serviço que dá desfalque e prejudica os condôminos:**

Ementa: *Acórdão que reconheceu a responsabilidade civil do síndico, por prejuízo do Condomínio, de acordo com as provas - Inocorrência de ofensa ao artigo 398, do CPC ou de outros dispositivos - Embargos rejeitados (TJSP - Embargos de Declaração 9066051-98.2004.8.26.0000; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 27/03/2008; Data de Registro: 23/04/2008).*

- **Na mesma linha:** (TJSP - Apelação Cível 0023946-33.2012.8.26.0405; Relator (a): Lucila Toledo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2013; Data de Registro: 15/04/2013).

Continuação - Síndico contratou empresa administradora, por conta e risco próprio, não levando o assunto ao conhecimento e aprovação da assembleia. Apropriação indébita dos recursos do condomínio pela administradora:

Ementa: *Condomínio - responsabilidade civil do síndico, no caso de má contratação de administradora, cujo nome não submetido desde logo à aprovação em assembléia, e omissão no acompanhamento do desempenho das funções - Apropriação indébita dos recursos do condomínio pela administradora - Condenação do síndico no pagamento de indenização correspondente — Sentença mantida, exceto quanto às verbas da ação proposta pelo condomínio contra seguradora, cujo processo foi julgado extinto sem julgamento de mérito, porque a medida fora aprovada pelos condôminos - Recurso do Síndico provido, em parte.*

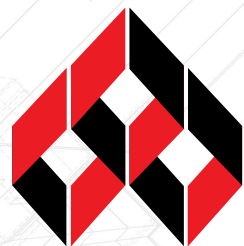
(TJSP - Apelação Com Revisão 0110484-15.2005.8.26.0000; Relator (a): J. G. Jacobina Rabello; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2.VARA CIVEL; Data do Julgamento: N/A; Data de Registro: 16/11/2006).

- **Na mesma linha:** (TJSP - Apelação Cível 9046958-57.2001.8.26.0000; Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31. VARA CIVEL; Data do Julgamento: 11/08/2011; Data de Registro: 22/08/2011).

Leitura recomendada

- ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Responsabilidade civil no ambiente condominial**. Opinião Jurídica 3 – Direito Imobiliário, SECOVI/SP: São Paulo, p. 77-82.

**MUITO
OBRIGADO!**



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

