



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

ABC do Síndico

Abordagem das principais questões relativas ao cargo

João Paulo Rossi Paschoal
Assessor Jurídico do SECOVI-SP
Instrutor da Universidade SECOVI-SP
Especialista em Direito Civil pela ESA-OAB-SP
Mestre em Direito pela PUC-SP



O síndico

- Representante legal do condomínio - art. 1.348, II, do CC e art. 12, IX, do CPC;
- Natureza jurídica da sindicância - Síndico profissional;
- Eleição e reeleição - art. 1.347 do CC:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- Processo eletivo;
- Votação exigida;
- Duração do mandato;
- Quem pode ser síndico?
- Exercício da sindicância por comissão ou triunvirato;
- Casos de incompatibilidade dos candidatos ao cargo.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- Rol enunciativo das atribuições – art. 1.348 do 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;



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

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.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- Remuneração;
- Prestação de contas;
- Renúncia;
- Destituição.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

O subsíndico

- O que diz o Código Civil?
- O que faz um subsíndico?
- Os grandes empreendimentos;
- Remuneração e destituição.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

O Conselho Fiscal

- Existência e atribuições – art. 1.356 do Código Civil;
- Quem pode ser conselheiro?
- Marido e mulher podem ser conselheiros simultaneamente?
- Remuneração;
- Possibilidade de criação de múltiplos conselhos;
- Destituição.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

A relação síndico com o administrador de condomínios

- Diferença entre delegação de funções administrativas e assunção de poderes de representação:

Código Civil - Art. 1.348...

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção

A responsabilidade criminal do síndico

- Princípio da legalidade: “*Não há crime sem lei anterior que o defina. Não há pena sem prévia cominação legal*” (art. 1º do Código Penal);
- Tipicidade: uma ocorrência só pode ser punida se enquadrada, com exatidão, na definição legal preexistente;
- Consequências da tipicidade: irretroatividade da lei mais rígida; inaplicabilidade dos costumes, cláusulas abertas e da analogia; lei como exclusiva origem dos tipos;



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Crimes mais comuns envolvendo a figura do síndico

- Crimes contra a honra (**art. 138 a 145 do Código Penal**);
- Apropriação indébita (**art. 168 do Código Penal**);
- Apropriação indébita previdenciária (**art. 168-A do Código Penal**).



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Juros moratórios no condomínio edilício

- Origem: art. 1.336, § 1º, do Código Civil:

“O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês...”

- É livre a convenção sobre os juros moratórios?



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Continuação:

O que diz o artigo do Código Civil que rege a limitação legal dos juros moratórios?

Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Exemplos de entendimentos ortodoxos sobre o tema:

“Os juros convencionais moratórios... estão limitados à taxa 12% ao ano. O limite imposto aos juros convencionais moratórios decorre dos arts. 1º e 5º do Decreto 22.626/33... Essa é a mesma conclusão que se extrai do Código Civil de 2002, na medida da interpretação do seu art. 406, cumulado com o art. 5º do Decreto 22.626/33 e art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional”. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Juros no Direito Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 197.

“A convenção de condomínio pode prever taxa menor por atraso no pagamento das prestações condominiais, mas nunca superior a 1% ao mês.” NERY JÚNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 7ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 1023.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Porém, alguns julgados do Superior Tribunal de Justiça apontam no sentido oposto:

Ementa: CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFLITO DE LEIS NO TEMPO. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE.

...

2. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

...

(STJ - REsp nº 1.002.525 - DF – Rel. Min. Nancy Andrighi - v.u. - Julg. 16/09/10).



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- Os condomínios que seguirem a lógica exposta no Recurso Especial nº 1.002.525-DF do STJ devem alterar a Convenção do Condomínio mediante aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos em assembleia geral;
- Sabe-se que a formação da jurisprudência é dinâmica, de modo que ao SECOVI-SP cabe o acompanhamento do assunto para o fim de se saber se a linha de julgamento do Recurso Especial nº 1.002.525-DF do STJ se tornará uma tendência predominante nas diferentes esferas do Judiciário (primeira instância, TJ e STJ).



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

**Agradeço a atenção de
todos e
até a próxima!**