

# **ENACON** **SECOVI SP**

RISCOS E OPORTUNIDADES  
EM TEMPOS DE MUDANÇA



Responsabilidades  
legais e riscos da  
administração de  
condomínios

13 de outubro de 2014

**Administração**

**Condomínios**

**De imóveis (locação; gestão da  
locação; consultoria; vistorias;  
etc)**

## **Administração do Condomínio:**

*“Art. 1347: 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.”*

**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 assembleia, anualmente e quando exigidas;**
- IX - realizar o seguro da edificação**

**§ 1º Poderá a assembléia 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 assembléia, salvo disposição em contrário da convenção**

***“As funções administrativas, portanto, podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos, salvo se a convenção dispuser de maneira contrária (§2º).”***

(Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques, Condomínio Edilício, Editora Saraiva, 3ª ed. 2009)

O Contrato de Administração Condominial não é um contrato nominado e típico dentro de uma concepção de tipologia contratual:

- **Contrato misto**, onde sua estrutura engloba elementos típicos de dois ou mais contratos combinados (corretagem, administração, gestão patrimonial, etc)
- **Contrato combinado**, onde duas ou mais prestações mistas estão vinculadas ao cumprimento de apenas uma prestação unitária da outra parte (ou seja, contra o pagamento da taxa de administração, a administradora prestar serviços mistos).
- **Contrato atípico**

**Contrato complexo de prestação de serviços que envolve diferentes atividades de caráter consultivo, operacional e econômico que se interagem e se complementam, potencializando por conseguinte, o resultado dos trabalhos realizados.**

## **Código Civil Art. 594:**

***“Toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, pode ser contratada mediante retribuição.”***

**Fundamental: fixação do escopo do  
trabalho no Contrato de Administração  
Condominial**

## **Código Civil, Art. 601:**

***“Não sendo o prestador de serviço contratado para certo e determinado trabalho, entender-se-á que se obrigou a todo e qualquer serviço compatível com as suas forças e condições.”***

## **Divulgações usuais de atribuições das Administradoras:**

- Gestão administrativa**
- Gestão de Recursos Humanos**
- Gestão Financeira**
- Gestão de Assuntos Jurídicos**

## **Condomínio X Administradoras - Relação de Consumo – aplicação do Código de Defesa do Consumidor**

***“A jurisprudência destes 15 anos de CDC ensinou-me, porém, que esta situação de vulnerabilidade não é exceção, mas sim bastante comum, e que a relação entre o consumidor pessoa física e leigo e a administradora de imóveis deve ser, sim, considerada uma relação de consumo, diretamente ou ao menos por equiparação, pois a destinação final do bem imóvel é suplantada pela fática, técnica informacional e jurídica vulnerabilidade do proprietário.”***

(Cláudia Lima Marques, Contratos no Código de Defesa do Consumidor, 5ª. Ed. Editora Revista dos Tribunais, 2005)

**OBRIGADO**

**Marcelo Manhães de Almeida**