

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