




SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

CASES DE
RESPONSABILIDADE CIVIL
CONTRA O SÍNDICO - Saiba
como se prevenir

 **1-) Legislação aplicável (básica):**

Código Civil (CC)

Lei nº 4.591/64, no que não contrariar o CC

2-) DEFINIÇÃO – Administrador condominial

“O síndico desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, **mas também porque exerce as funções executivas do administrador.**” – grifamos -
Sílvio de Salvo Venosa

3-) O que é responsabilidade civil?

Art. 927, CC: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Art. 186, CC: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.” – grifamos.

3-) O que é responsabilidade civil?

Art. 187, CC: “Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”

3-) O que é responsabilidade civil?

Elementos:

- Ação ou omissão lesiva
- Culpa
- Dano
- Nexó de causalidade

4-) Deveres do síndico

Artigo 1.348, CC: “Compete ao síndico:

I – convocar a assembleia dos condôminos;

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

III – dar imediato conhecimento à assembleia 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 assembleia;

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.”

4-) Deveres do síndico:

Artigo 22, § 1º, do Lei 4.591/64:

“(…)

b-) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua **vigilância, moralidade e segurança**, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

(…)” - grifamos

5-) Cases

- Filé Carioca

“(...) o síndico José Carlos Nogueira é acusado de ter se **omitido** do dever de notificar o restaurante e informar as autoridades "sobre a alarmante situação que culminou com a explosão". O texto ressalta que José Carlos **tinha pleno conhecimento da proibição de uso de gás no edifício**, tanto que salientava a regra nas atas de reunião do condomínio: "É inquestionável e relevante a omissão do síndico", conclui a denúncia.” – grifamos – (Fonte: site O Globo)

5) Cases:

- Desabamentos RJ e SBC

Problemas (supostos): obras e/ou
desgastes

5-) Cases

- Prevenção:

Obras

- * registro no CREA (Lei n. 6.496/77) e/ou CAU (Lei n. 12.378/10)
- * projeto e cronograma de obras
- * registro na Prefeitura (em SP, Lei n. 11.228/92), se caso for
- * legislação estadual (em SP, Decreto n. 56.819/11), se caso for

Inspeção predial

5) Cases:

Medidas – obras já iniciadas ou na iminência de:

- obstar entrada de materiais
- embargo extrajudicial
- ações judiciais: nunciação de obra nova e outras medidas

5-) Cases

- Contratação de serviços

“(...) Responsabilidade civil. Condomínio edilício. Síndico. Adequação do sistema de pára-raios. Contratação de pessoa física inabilitada para a obra. Posterior necessidade de reexecução. Responsabilidade tanto do prestador de serviços quanto do ex-administrador, dado o vício na contratação. Imperfeição dos serviços devidamente caracterizada.

(....)” – TJSP – Apelação n. 990.10.357071-5

5) Cases

- Contratação de serviços

Prevenção:

- referências
- solicitação do registro em órgãos de classe
- consulta em assembleia (quando possível)
ou ratificação

5-) Cases

- Corte de árvores

“EMENTA: CONDOMÍNIO - INDENIZAÇÃO - Condomínio multado pela Prefeitura pelo corte de diversas árvores. Responsabilidade do síndico reconhecida. RECURSO NÃO PROVIDO.” – TJSP – Apelação n. 0024147-28.2002.8.26.0000

Prevenção: Comunicar a Prefeitura (em SP, 156 ou SAC)
Emergência: Bombeiros ou Defesa Civil (em SP, 193 e 199)

5-) Cases

- Abuso de direito

“RESPONSABILIDADE CIVIL. INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETROS. CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DOS MORADORES. QUEBRA DE PAREDE DO APARTAMENTO. RESPONSABILIDADE DA SÍNDICA. EXCESSO.

A síndica do condomínio, porque extrapolou os poderes que lhe cabem por força de sua administração, responde pessoalmente pelos danos morais causados aos condôminos. Na hipótese, embora a instalação dos hidrômetros individualizados fosse fruto de deliberação condominial, quem autorizou a quebra da parede do imóvel, sabedora de que os moradores não anuíram com a obra, foi a síndica, daí emergindo o dever de indenizar. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.” – TJRS – Apelação n. 70024789349

5-) Cases

- Abuso de direito

“EMENTA: AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS - CONJUNTO HABITACIONAL - SÍNDICO - CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM - RETIRADA DA OBRA - ARBITRARIEDADE - INDENIZAÇÃO DEVIDA - ARBITRAMENTO COM EQUIDADE E MODERAÇÃO - JUROS DE MORA - INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO PELO JUÍZO - ARTIGO 20 DO CPC - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AFASTADA.

(...)

Apenas com base em interpretação efetuada quanto às disposições constantes da convenção de condomínio, não pode o síndico desmanchar, por ato próprio e sem qualquer autorização judicial, obra realizada por condômino, ainda que em área comum.

(...)” – TJMG – Apelação n. 401.654-0



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

MUITO OBRIGADO!

Leonardo Tavares Siqueira
ltavares@thvadvogados.com.br

Luiz Augusto Haddad Figueiredo
lhaddad@thvadvogados.com.br

11 – 3677-3322