



condo³⁶⁰ summit

ecossistemas que unem
o **passado** ao **futuro**

AABIC + **sindcall**

1 UM OLHAR SOBRE A RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

- O PAPEL DO SÍNDICO DE UM CONDOMÍNIO EDILÍCIO
- A) O ATO DE ESCOLHA PREVISTO NO ARTIGO 1.347 DO CÓDIGO CIVIL
- B) A POSSIBILIDADE DO SÍNDICO NÃO SER CONDÔMINO (CRESCIMENTO NA ESCOLHA DE SÍNDICOS PROFISSIONAIS)
- C) SÍNDICO É PROFISSÃO? ART. 170 PARÁGRAFO ÚNICO DA CF/88. É ASSEGURADO A TODOS O LIVRE EXERCÍCIO DE QUALQUER ATIVIDADE ECONÔMICA, INDEPENDENTEMENTE DE AUTORIZAÇÃO DE ÓRGÃOS PÚBLICOS, SALVO NOS CASOS PREVISTOS EM LEI.



2 AS VERTICAIS DA RESPONSABILIDADE CIVIL

RESPONSABILIDADE SUBJETIVA E RESPONSABILIDADE OBJETIVA

ART. 927. AQUELE QUE, POR ATO ILÍCITO (ARTS. 186 E 187), CAUSAR DANO A OUTREM, FICA OBRIGADO A REPARÁ-LO. (SUBJETIVA – TEORIA DA CULPA)

PARÁGRAFO ÚNICO. HAVERÁ OBRIGAÇÃO DE REPARAR O DANO, INDEPENDENTEMENTE DE CULPA, NOS CASOS ESPECIFICADOS EM LEI, OU QUANDO A ATIVIDADE NORMALMENTE DESENVOLVIDA PELO AUTOR DO DANO IMPLICAR, POR SUA NATUREZA, RISCO PARA OS DIREITOS DE OUTREM. (OBJETIVA – TEORIA DO RISCO)



3 Responsabilidade Subjetiva

- Desafio por parte do prejudicado em provar a culpa de alguém, seja por negligência, imperícia, imprudência ou dolo
- A responsabilidade civil Subjetiva do Condomínio edilício (Ex. Furto ou dano de veículo na garagem)
- A responsabilidade civil Subjetiva do Síndico
- Tendência da objetivação da responsabilidade civil – função social da responsabilidade civil – não basta apenas a reparação adequada do dano mediante uma indenização



4 Atribuições do síndico previstas na legislação

ART. 1.348 DO CÓDIGO CIVIL

I - CONVOCAR A ASSEMBLEIA 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 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;



4 Atribuições do síndico previstas na legislação

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.



5 Responsabilidade Objetiva

- EXPECTATIVA CRIADA COM A ESCOLHA/ELEIÇÃO DE UM SÍNDICO PROFISSIONAL
- O SÍNDICO PROFISSIONAL, SENDO PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA, EXERCE UMA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS?
- O SÍNDICO PROFISSIONAL PODERÁ SER ENQUADRADO COMO FORNECEDOR DE SERVIÇOS PARA ADOÇÃO DOS EFEITOS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR? (ARTIGOS 3º E 14 DO CDC)
- A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO PROFISSIONAL É MAIOR QUE A DO PRÓPRIO CONDOMÍNIO?



6 Direito comparado

- FUNÇÃO DE SÍNDICO NA ITÁLIA – AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- ATRIBUTOS PARA O EXERCÍCIO DO CARGO: A) CAPACIDADE CIVIL; B) NÃO CONDENAÇÃO CRIMINAL; C) AUSÊNCIA DE PROTESTOS DE TÍTULOS; D) TENHA DIPLOMA NO ENSINO MÉDIO/SECUNDÁRIO; E) DIPLOMA DE CURSO DE FORMAÇÃO EM GESTÃO CONDOMINIAL PELA MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
- SE FOR SÍNDICO PROPRIETÁRIO/CONDÔMINO NÃO SERÃO NECESSÁRIAS AS QUALIFICAÇÕES ACADÊMICAS



7 Importância do Tema

- ENQUADRAMENTO DA RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA AO SÍNDICO PROFISSIONAL
- A AMPLITUDE DE EFEITOS DA NORMA DO ART. 1.348, INCISO V DO CÓDIGO CIVIL
- A RESPONSABILIDADE CONTIDA NO PARÁGRAFO PRIMEIRO DO ARTIGO 1.341 DO CÓDIGO CIVIL
- O DESAFIO DE DAR CUMPRIMENTO AOS DEVERES DE CONVIVÊNCIA



OBRIGADO!

MARCELO BORGES

**DIRETOR DE CONDOMÍNIO E LOCAÇÃO DA
ABADI**

(21) 99911-4042

marcelo@mlimoveis.com.br





condo³⁶⁰ summit

A **evolução** do **ecossistema** condominial

AABIC
Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

sind**call**

