

A RESPONSABILIDADE
CIVIL DO
SÍNDICO

RODRIGO KARPAT



São Paulo - SP

2023

PREFÁCIO

Honrada com o convite feito pelo autor, Rodrigo Karpat, que, em defesa da dissertação perante doutores e juristas que compuseram a Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, após a exposição do tema – A responsabilidade civil do síndico – recebeu o título de Mestre e, desta forma, creio, que a responsabilidade por tão grata tarefa é a que ora está para ser medida e pesada, principalmente porque o excelente livro é fruto de pesquisa e estudo sobre essa figura – síndico condominial – descrito ao longo das páginas que dão corpo a obra, exalta a doutrina, apresentando-a, na prática, por meio de decisões judiciais e objeto de conclusões do próprio autor, que não deixou de emitir opinião pessoal sempre ancorada em princípios e raciocínio lógico desenvolvido com o cuidado que se espera do enfrentamento de temas que abordam o peso da responsabilidade.

Logo na parte reservada à introdução é possível deparar-se com uma visão, tal qual a abertura de um janelas, do cenário que se desdobra a cada capítulo, desenvolvido com total observância ao vocabulário jurídico, pois, destacadas as premissas, conclui com segurança do verdadeiro mestre que não tem sossego enquanto não construir o modelo que melhor lhe convence, pois, certamente, a sua interpretação é iluminada pela fonte dos doutrinadores, tornando-se o autor, a partir de então, luz para quem necessita ou busca conhecimento.

A propósito, bem lembrado, o Doutor Rodrigo Karpat vale-se do pensamento de Carl G. Jung (psiquiatra, psicoterapeuta fundador da psicologia analítica) que bem alerta: “Conheça todas as teorias; domine todas as técnicas, mas ao

tocar uma alma humana, seja apenas outra alma humana...” – ora, tratar-se de responsabilidade demanda em qualquer ambiente conhecer as consequências do comportamento humano; é dar conta das próprias obrigações e despertar no outro a compreensão de que a confiança estará presente – a responsabilidade é necessária a todas as profissões, assim como para a vida, independentemente da área.

E, nessa linha, o Doutor Rodrigo Karpát passa a estudar as variáveis da atuação do síndico, ora tratando do síndico voluntário, ora apresentando-o como síndico profissional e com maestria distinguindo os tipos de “síndicos” na fixação do critério de responsabilidade.

Considero o livro um presente para a comunidade jurídica e, marcado pela clareza do texto que chega com ilustração de decisões prolatadas pelos Tribunais do país, trata-se de ferramenta imprescindível para a compreensão de quem atua em área condominial, mormente assumindo o papel de administrador (a) desses conglomerados edilícios.

Cumprimento o Doutor Rodrigo Karpát, estendendo os parabéns aos membros da Banca Examinadora, em especial, ao Professor Doutor Rogério Donnini, orientador que se sente, certamente, orgulhoso pela responsabilidade cumprida nessa missão.

Lígia Cristina de Araújo Bisogni

Desembargadora do Tribunal de Justiça de São Paulo

Professora da Escola Paulista da Magistratura

SUMÁRIO

| | |
|-----------------------------|----|
| PREFÁCIO | 7 |
| LISTA DE ABREVIATURAS | 11 |
| APRESENTAÇÃO | 17 |

Capítulo 1

| | |
|-----------------|----|
| INTRODUÇÃO..... | 19 |
|-----------------|----|

Capítulo 2

| | |
|--|----|
| CONDOMÍNIO EDILÍCIO..... | 23 |
| 2.1 Evolução legislativa do condomínio | 27 |
| 2.2 Instituição | 33 |
| 2.3 Convenção..... | 38 |
| 2.4 Regimento interno..... | 41 |

Capítulo 3

| | |
|---|----|
| SÍNDICO..... | 45 |
| 3.1 Aspectos jurídicos dos síndicos | 45 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.2 | Conceito | 50 |
| 3.3 | Etimologia | 54 |
| 3.4 | Atividades do síndico – art. 1.348 do Código Civil | 55 |
| 3.5 | Tipos de gestão | 57 |
| 3.5.1 | <i>Síndico profissional</i> | 60 |
| 3.5.2 | <i>Síndico voluntário</i> | 63 |

Capítulo 4

| | | |
|---|--|----|
| RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO | | 65 |
| 4.1 | Elementos da responsabilidade civil | 70 |
| 4.2 | Responsabilidade civil do síndico profissional e a relação de consumo..... | 73 |
| 4.3 | Distinção entre tipos de “síndicos” na fixação do critério de responsabilidade | 79 |
| 4.4 | Do deslocamento da responsabilidade civil em função do síndico ser profissional ou voluntário da distinção entre a responsabilidade civil do síndico e do condomínio..... | 88 |
| 4.5 | Responsabilidade civil do síndico na França | 94 |
| 4.6 | Responsabilidade civil do síndico na Itália | 99 |

Capítulo 5

| | | |
|---|---|-----|
| CASUÍSTICA NA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO..... | | 111 |
| 5.1 | Responsabilidade por atos de administração | 113 |
| 5.1.1 | <i>Responsabilidade civil do síndico e as assembleias</i> | 117 |

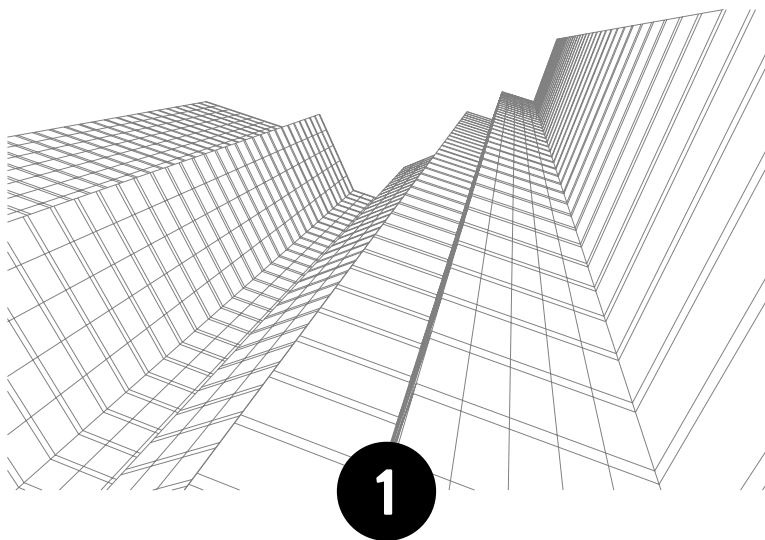
| | | |
|-------|---|-----|
| 5.1.2 | <i>Abuso do direito na atuação do síndico</i> | 123 |
| 5.1.3 | <i>Gestão financeira, trabalhista e fiscal do condomínio</i> . | 129 |
| 5.1.4 | <i>Normas de conduta da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)</i> | 135 |
| 5.2 | Responsabilidade civil pela custódia do patrimônio do condomínio | 142 |
| 5.2.1 | <i>Responsabilidade por queda de objetos</i> | 144 |
| 5.2.2 | <i>Responsabilidade por furto de veículos</i> | 147 |
| 5.2.3 | <i>Responsabilidade do síndico e a Covid-19</i> | 149 |
| 5.2.4 | <i>Vícios construtivos e o dever de manutenção</i> | 155 |
| 5.2.5 | <i>Responsabilidade Civil do Mandatário</i> | 158 |
| 5.2.6 | <i>Responsabilidade Civil por ato de terceiros</i> | 161 |
| 5.2.7 | <i>Excludentes de responsabilidade civil do síndico e do condomínio</i> | 163 |

Capítulo 6

| | | |
|-----|--|-----|
| | DISTINÇÃO ENTRE RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E FIGURAS PARALELAS | 167 |
| 6.1 | Subsíncico | 167 |
| 6.2 | Conselho Fiscal | 172 |
| 6.3 | Conselho Consultivo | 174 |
| 6.4 | Administradoras de condomínios | 175 |

Capítulo 7

| | | |
|--|--------------------------|-----|
| | CONCLUSÃO | 179 |
| | REFERÊNCIAS | 183 |
| | NOTAS | 205 |



INTRODUÇÃO

Esta obra tem como objetivo analisar a incorporação da responsabilidade civil nas demandas e no escopo das atividades do síndico, sob a égide do Código Civil de 2002 (CC/2002), a legislação vigente e o direito comparado. A proposta desta pesquisa está fundamentada na subárea direito civil *Efeti-vidade do Direito Privado e Liberdades Civis*, do programa de pós-graduação da PUC-SP e reflete o estudo e a aplicação profissional da nossa advocacia sobre o tema.

Em linhas gerais, procura-se trazer as características do condomínio edilício e explanar sobre as atribuições e os limites da atuação do síndico enquanto administrador da relação condominial. Seu enfoque está voltado a desmistificar as atividades do síndico face a evolução dos acontecimentos,

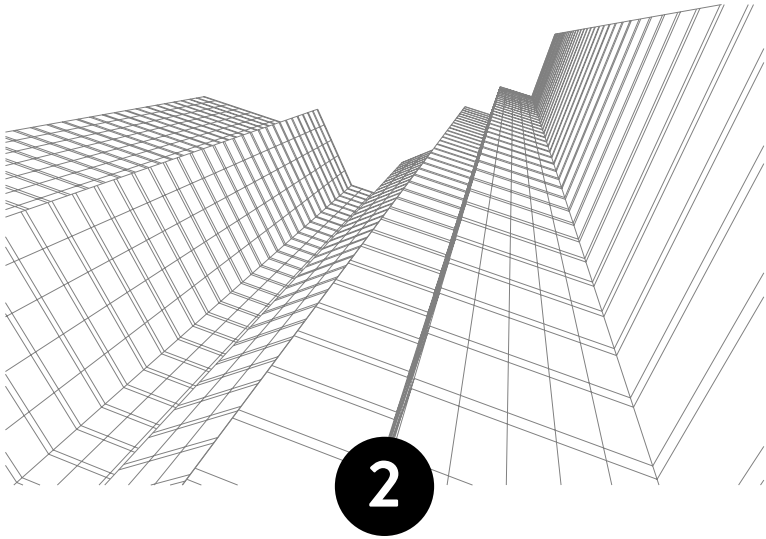
demonstrar as responsabilidades pelos atos de sua gestão, distinguir aquelas que envolvem o condomínio diretamente daquelas que atingem o síndico como preposto e, por fim, as que ultrapassam a figura do síndico e o responsabilizam pessoalmente pelos atos em abuso ao exercício do direito ou por prática de ato ilícito.

Neste contexto, questiona-se: no âmbito condominial, o síndico pode se eximir dos seus deveres perante o condomínio? Sugere-se, para aprofundar a matéria, a releitura do CC/2002 e da Lei n. 4.591/1964, somada aos casos empíricos da gestão condominial e das recentes decisões dos Tribunais brasileiros.

A ideia, durante o desenvolvimento deste trabalho, é apresentar soluções que se mostrem viáveis para a aplicação das normas ao caso concreto, considerando as atribuições do síndico em cada condomínio, ou seja, analisando suas peculiaridades nos casos práticos.

Dessa forma, já a partir do capítulo 2, serão expostos o conceito de condomínio edilício, a evolução legislativa do tratamento dado ao condomínio sobre o tema, sua forma de instituição, a elaboração das diferentes formas de convenções condominiais e o regimento interno a gerir a forma de atuação da sociedade condominial, conforme o discutido e aprovado na Assembleia Condominial.

No capítulo 3, far-se-á uma incursão na origem histórica do papel do síndico, apontando seus aspectos jurídicos, seu conceito e a etimologia originária da palavra para, em seguida, descrever-se as atividades constantes no art. 1.348 do CC/2002, que permeiam a relação do síndico pelos



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Por condomínio edilício compreende-se, segundo o CC/2002, art. 1.331, um conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns, que englobam tanto os condomínios em planos horizontais (prédios), como aqueles em planos verticais (casas)¹. Segundo a terminologia utilizada por Caio Mário da Silva Pereira², o que separa uma unidade da outra em um prédio são as lajes, ou seja, os planos horizontais; nos condomínios de casas, por sua vez, as unidades são separadas lateralmente pelas paredes, ou seja, por planos verticais.

De acordo com Arnaldo Rizzardo³, a expressão condomínio, genericamente, significa “a comunhão de direitos

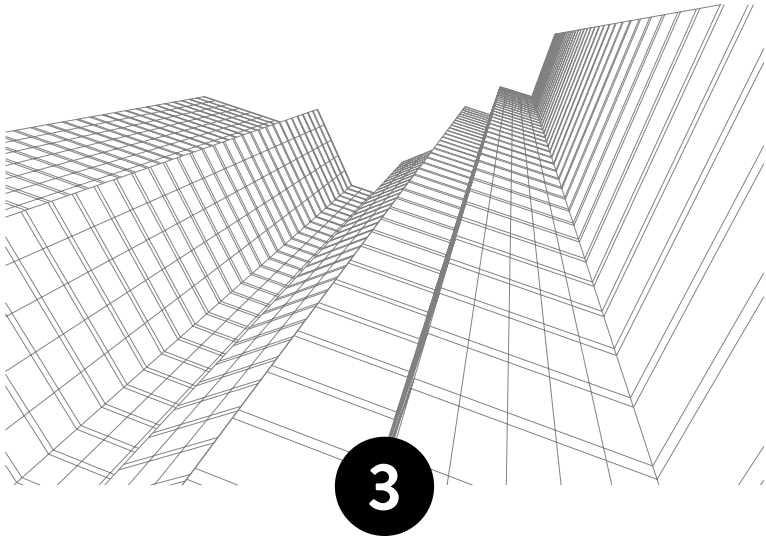
entre duas ou mais pessoas sobre um bem ou um conjunto de bens”. José Fernando Lutz Coelho também auxilia na compreensão do conceito de condomínio edilício ao distingui-lo do condomínio ordinário:

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, pró-indiviso, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre os condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais⁴.

Como complemento, traz-se a definição de condomínio, segundo De Plácido e Silva: “palavra formada da preposição *com* e do substantivo *domínio*, do latim *dominium* (direito de propriedade), assinala a circunstância de ser a propriedade pertencente a mais de uma pessoa. Ou seja, domínio em comum”⁵.

Daí extrai-se, pela conjugação da doutrina posta, que condomínio edilício é um instituto no qual está presente uma situação peculiar no direito de propriedade, pois há conceitos de propriedade individual e de propriedade coletiva sobre um mesmo objeto, sem que uma perca as características para a outra, conforme observa João Nascimento Franco:

[...] as edificações, ou conjuntos de edificações de um ou mais pavimentos, constituídas por partes de



SÍNDICO

Vistos os aspectos gerais sobre o condomínio edilício, passa-se à análise da figura do síndico, gestor do condomínio edilício e figura central nesta pesquisa.

3.1 Aspectos jurídicos dos síndicos

Os condomínios edilícios, conforme existem atualmente, surgiram durante a primeira e segunda décadas do século XX, após a Primeira Guerra Mundial. Nesse cenário, o Código Civil de 1916 ainda ignorava por completo esse tipo de empreendimento.

Com o transcorrer do tempo e a partir da sua ampliação como realidade antropológica, a necessidade de haver uma

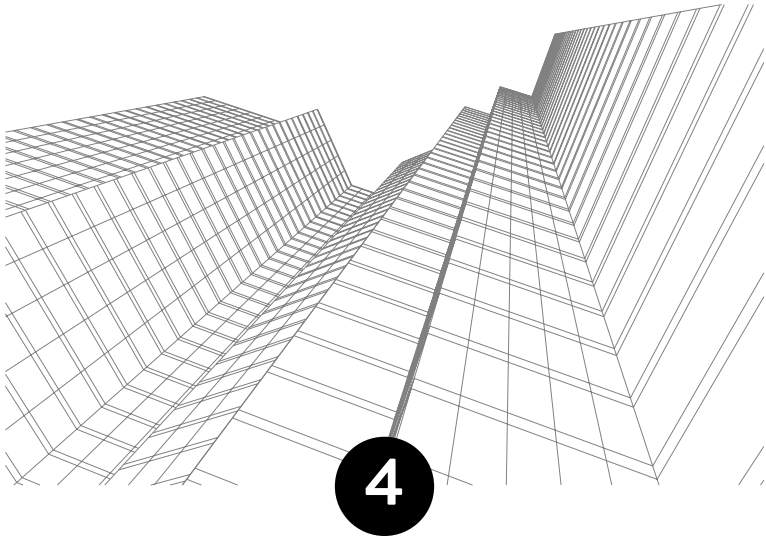
pessoa para gerenciar o condomínio (o síndico) tornou-se algo comum nos empreendimentos pelo país; essa figura recebia dos condôminos, em assembleia, poderes de representação⁴⁰, como ocorre ainda hoje.

Sobre o tema, Carlos Maximiliano⁴¹, em 1956, discorreu: “o administrador, também chamado de síndico, é escolhido em assembleia de condôminos, pelo voto da maioria”. E, curiosamente, o “costume da época trazia na falta de interessados condôminos a opção de o porteiro cumular o cargo de síndico”⁴².

Foi apenas a partir da Lei n. 4.591/1964 que se estabeleceram as bases para o funcionamento do condomínio e a existência da figura do síndico, que adquiriu a partir daí um papel de maior relevância.

Assim foi mantido até janeiro de 2003, quando, a partir do CC/2002, a Lei n. 4.591/1964 foi modificada, mantendo vigentes apenas os artigos que não contrariavam o novo diploma⁴³. O CC/2002 foi, então, acrescido de dez artigos especificamente sobre a função do síndico e da sua administração, apontando a responsabilidade dessa figura em relação ao condomínio, a convocação de assembleias, a criação do Regimento Interno, destituição e representação do condomínio perante o Poder Judiciário, dentre outras atribuições.

As maiores mudanças no diploma civil de 2002 diziam respeito às multas e à destituição do síndico, que só pode ocorrer se houver maioria absoluta dos presentes em assembleia (metade mais um dos presentes)⁴⁴, e não mais 2/3 (dois terços), como na versão anterior. Todas essas mudanças



RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Como os condôminos não se unem movidos pelo *affectio societatis*⁸⁰, característica esta das pessoas jurídicas⁸¹, o condomínio não é dotado de personalidade jurídica própria, autônoma e independente dos seus condôminos, constituindo-se assim ente despersonalizado^{82/83}, como a família, o espólio, a massa falida, os grupos de consórcio e as sociedades de fato. Entretanto, está em tramitação pelo Senado o Projeto de Lei n. 3.461/2019, que permite ao condomínio adquirir personalidade jurídica no ato de sua instituição ou por alteração da convenção condominial.

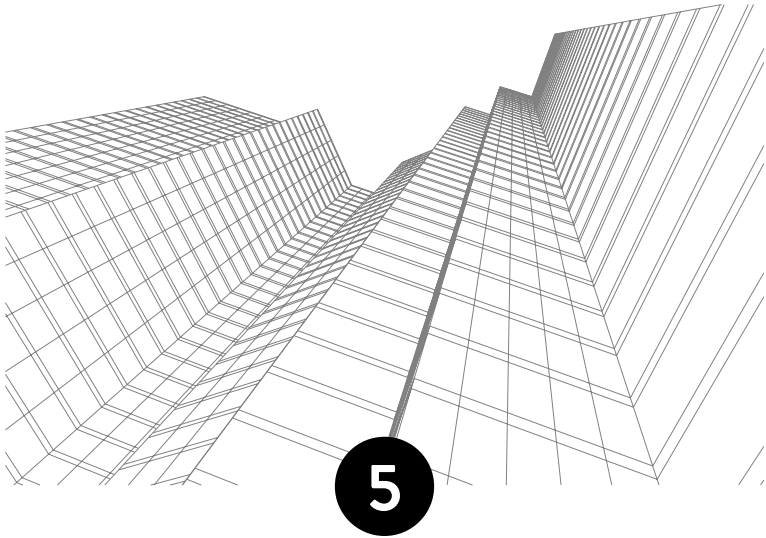
Sob o viés prático, atribui-se aos condomínios legitimidade para estar em juízo ou praticar atos e negócios

jurídicos, visando o interesse e a defesa dos direitos de seus integrantes. Para isto, é necessário atribuir ao condomínio, assim como aos demais entes desprovidos de personalidade, um representante legal, que por eles possa emitir vontade, vinculando seus integrantes. No caso do condomínio edilício, esse representante é o síndico, eleito pelos condôminos por maioria simples, em assembleia geral, para tanto convocada, conforme dispõe o art. 1.347 do CC/2002.

Ainda que a atuação do síndico esteja sempre atrelada e limitada às deliberações em Assembleia, Convenção Condominial, ao Regimento Interno e à legislação esparsa pertinente, o síndico exerce um papel fundamental e tem autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe aprouver, buscando sempre o interesse coletivo, a guarda e a manutenção das áreas comuns, pois é sua responsabilidade o exercício das funções executivas do administrador (art. 1.348, II e V, do CC/2002).

A autonomia e a forma de gestão do síndico fazem a diferença entre condomínios bem geridos, valorizados, distintos dos prédios sucateados, desvalorizados e com problemas de gestão. Estima-se que a desvalorização por má-gestão ultrapasse 30% do valor do patrimônio individual de cada condômino⁸⁴.

Por exercer um cargo eletivo, o síndico, pessoa física ou jurídica, estranho ou não ao condomínio, tem responsabilidades legais atinentes exclusivamente à função. Suas responsabilidades funcionais vão além das elencadas no art. 1.348 do CC/2002, cabendo a ele a gestão global do empreendimento. O síndico está atrelado, por exemplo, a



CASUÍSTICA NA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Estabelecidos os critérios básicos na responsabilidade civil do síndico, e após breve análise dos ordenamentos jurídicos francês e italiano nessa seara, destaca-se a casuística na sua implementação, sobretudo considerando que as situações eventualmente ensejadoras de danos na atuação ou omissão do síndico são bastante variadas.

Nesse diapasão, opta-se por artificialmente distinguir os casos de responsabilidade civil decorrente de deveres de administração do síndico da responsabilidade civil decorrente de deveres de custódia do síndico.

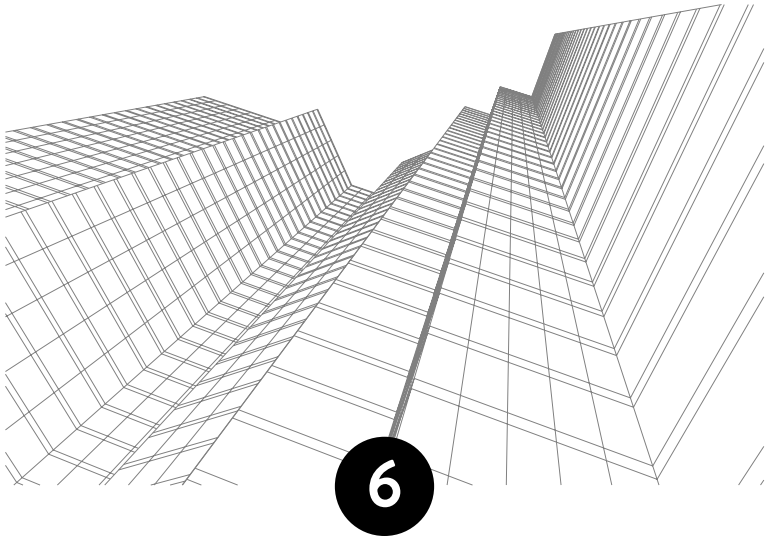
O primeiro deles aparenta ser uma tautologia, mas sua real acepção deriva da ideia de que o síndico, por decorrência

legal e da assembleia, tem atuação vinculada a um administrador em sentido estrito, isto é, tem o dever de manifestar a vontade do condomínio edilício, não como representante, mas como o próprio condomínio, parafraseando Unie Caminha¹⁵⁵. Com base nessa visão organicista, o administrador (síndico) age pelo condomínio, ou seja, é um órgão atuante do condomínio.

Ao síndico cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do CC/2002), além de exercer um papel fundamental na sua gestão. É responsável por exercer funções executivas de administrador, respaldadas em autonomia funcional para gerir o patrimônio coletivo da forma que melhor lhe aprouver, buscando sempre o interesse coletivo, a guarda e a manutenção das áreas comuns (art. 1.348, II e V, do CC/2002).

Dessa forma, em tese, todos os seus atos decorrem da ideia genérica de administração; para este ponto, reduz-se os atos de administração, excluindo ordem doutrinária e artificial, apenas visando destacar alguns critérios e parâmetros quanto à responsabilidade civil do síndico. Segmenta-se, assim, dos atos de administração do síndico o seu dever de custódia do patrimônio do condomínio, que em sentido lato, não deixa de ser um ato de administração.

A escolha pela distinção se deve, sobretudo, ao pragmatismo de que os danos causados e imputáveis ao síndico nas situações em que há dever de custódia decorrem diretamente da sua omissão, enquanto os danos ensejados por ato de administração são fruto de ação nefasta do síndico, que contraria a lei, assembleia, convenção de condomínio,



DISTINÇÃO ENTRE RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E FIGURAS PARALELAS

A responsabilidade civil do síndico, exaustivamente tratada nesta pesquisa, emana da lei, enquanto a responsabilidade das demais figuras que circundam o condomínio e participam da sua gestão – como subsíndico, conselheiros e administradora respondem por meio de outra vinculação, conforme será visto a seguir.

6.1 Subsíndico

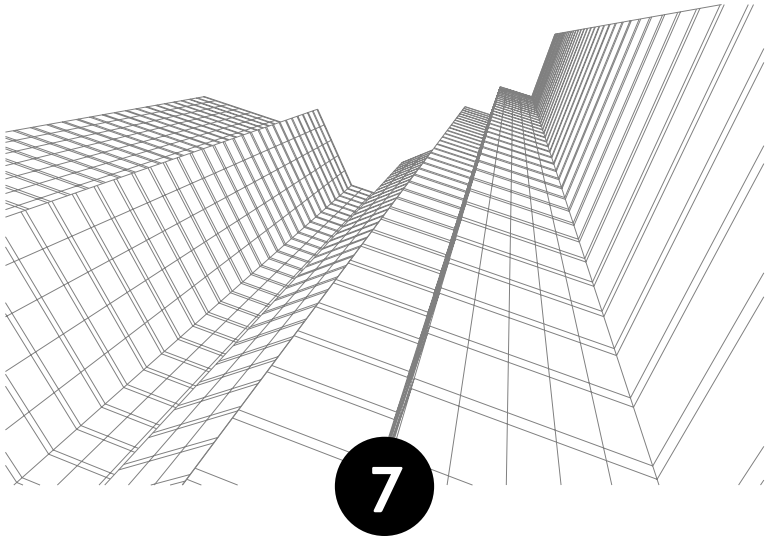
O subsíndico tem todas as atribuições do síndico, mas somente assume as suas funções no caso de ausência

temporária ou permanente do titular²⁴⁰. O prefixo “sub” indica justamente substituição, ou seja, substituto na palavra subsíndico. De qualquer modo, é cultural nos condomínios que o subsíndico participe dos atos de gestão muitas vezes em conjunto com o síndico, fato que não desnatura o preceito de que ele atua apenas em substituição – afinal, não se trata de um vice síndico, mas de um substituto em sentido estrito.

Marco Aurélio S. Viana, ao mencionar o papel do subsíndico, ressalta: “Suas atribuições serão especificadas pela Convenção. Em regra, ele auxilia o síndico na administração interna, respondendo por atividades específicas, substituindo-o nas ausências e impedimentos temporários”²⁴¹.

No caso de renúncia, morte ou qualquer outra ausência permanente, o subsíndico assume interinamente e deve convocar uma nova assembleia para a eleição do novo representante legal. Ele não assume o cargo pelo prazo restante do mandato, salvo se assim estiver definido expressamente na convenção; já na hipótese de uma ausência provisória, o subsíndico assume interinamente o condomínio, sem se esquecer de que alguns atos são exclusivos do síndico (personalíssimos).

Diversamente do síndico, o subsíndico não tem responsabilidades previstas em lei para o exercício do cargo. Apenas a Convenção Condominial pode atribuir-lhe funções, ou seja, não há rol de incisos ou artigo com remissão à norma que rege os síndicos. Diante disso, sua responsabilidade civil é regida em dois momentos: 1) quando assume o cargo em substituição (atuando nas funções do síndico); ou 2)



CONCLUSÃO

O presente livro procurou, inicialmente, definir a importância do condomínio edilício no cenário nacional e sua forma de incorporação para, ato contínuo, conceituar a figura dos síndicos profissional e voluntário. Para isso, foram trazidas questões oriundas às suas mais diversas atividades, descritas no art. 1.348 do CC/2002, suas obrigações perante as assembleias e as várias questões do dia a dia que podem gerar responsabilidade ao gestor. Responsabilidades essas que vão além das elencadas no art. 1.348 do CC/2002, pois a este cabe a gestão global do empreendimento.

Em regra, o gestor (síndico) estará diante de uma responsabilidade civil subjetiva, na qual devem estar presentes quatro elementos necessários a embasá-la: conduta

humana, culpa, nexo de causalidade e dano. Analisa-se, ainda, de forma apartada, as responsabilidades do síndico e do condomínio, as quais podem, inicialmente, ser confundidas, parecendo apenas uma.

Conforme trazido na pesquisa por Lucas Roberto Sá, cabe ao síndico o exercício de um mandato coletivo, devendo se abster de tratar questões individuais que não dizem respeito ao exercício de suas funções; seu papel é mais distante, ou seja, de administrador dos interesses comuns.

A indenização fundada na lei civil tem como característica reparar o dano causado, quando não houver compensação. Nesse contexto, a culpa exerce um papel fundamental, estabelecendo-se culpa ou dolo do agente, e destacando-se, assim, quem tem de fato e de direito o dever de indenizar.

A responsabilidade do síndico decorrerá quando houver excesso ou ilicitude da conduta no exercício normal de suas funções. Ressalta-se que a responsabilidade civil decorrente de erros de gestão, inicialmente, relaciona-se com o condomínio, mas pode atingir o síndico pessoalmente quando resultar do abuso ao exercício do direito ou em decorrência de ato ilícito.

As responsabilidades pessoais do síndico estão ligadas ao descumprimento abusivo ou a ilicitudes relacionadas ou não com as obrigações trazidas *numerus apertus* no art. 1.348 do CC/2002, na convenção do Condomínio ou no descumprimento do determinado em assembleia. Já as responsabilidades do condomínio podem decorrer de ação ou omissão do síndico, enquanto seu representante, no exercício regular das suas funções ou de fatos nos quais não estejam presentes