

# RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO CONDOMINIAL



**AAF**  
ADVOCADOS  
ASSOCIADOS





**AAF**  
ADVOCADOS  
ASOCIADOS

**MAS O QUE É  
RESPONSABILIDADE  
CIVIL?**





**AAF**

ADVOCADOS  
ASSOCIADOS

# CONCEITO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

**Responsabilidade civil é a obrigação (dever de reparar o dano) contraída por uma pessoa, no momento em que causa algum prejuízo a uma outra pessoa.**

**“A responsabilidade civil parte do posicionamento que todo aquele que violar um dever jurídico através de um ato lícito ou ilícito, tem o dever de reparar, pois todos temos um dever jurídico originário (o de não causar danos a outrem) e ao violar este dever jurídico originário, passamos a ter um dever jurídico sucessivo, o de reparar o dano que foi causado. O ato jurídico é espécie de fato jurídico” (Cavaliere Filho, Sergio, Programa de Responsabilidade Civil, Ed. Atlas, 2.008, p.2).**

# AINDA SOBRE O CONCEITO DE RESPONSABILIDADE CIVIL



**AAF**  
ADVOCADOS  
ASSOCIADOS

**Fato jurídico é todo acontecimento da vida que o Direito considera relevante, são os fatos que o Direito pode ou deve interferir.**

**Podem ser naturais, acontecidos pela força da natureza, como entre outros, o nascimento, morte, tempestade, ou voluntários quando são causados por condutas humanas que podem ser atos lícitos ou ilícitos.**

**Os lícitos são os que estão de acordo com a lei produzindo efeitos em conformidade com o ordenamento jurídico.**

**Os ilícitos são os que estão em desacordo com o ordenamento jurídico, logo, produzem efeitos, que de acordo com as normas legais causam um dano ou um prejuízo a alguém, com isso criam uma obrigação de reparar o dano que foi causado, conforme artigos 186 e 927, ambos do Código Civil.**

# NOÇÃO ELEMENTAR DE RESPONSABILIDADE CIVIL NO DIREITO BRASILEIRO



**AAF**

ADVOCADOS  
ASSOCIADOS

Os artigos 186 e 927, CCB, contêm as seguintes disposições:

“Artigo 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral comete ato ilícito”; e,

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

A palavra **responsabilidade**, significa que, quando alguém pratica uma ação ou se omite, e nesta **ação** ou **omissão** causar um dano, tem a obrigação de responder, assumindo as consequências que este dano tenha causado.

Portanto, são **pressupostos da responsabilidade civil**, uma **ação** (agir, atividade, conduta, comportamento) ou uma **omissão** (inércia, inatividade, imobilismo).

Mas, a Responsabilidade Civil não pode ser atribuída a todos, sendo necessário verificarmos se o agente causador do dano é **imputável** (condições psíquicas ou condições de responder por este ato), pois ao atribuir responsabilidade atribui-se o dever de responder, e uma pessoa pode ser imputável por seus atos devido as suas condições mentais ou menoridade.



# COMO PREVENIR A OCORRÊNCIA DA RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRA O SÍNDICO?



**AAF**

ADVOCADOS  
& ASSOCIADOS



**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

01

02

# SÃO DUAS AS FORMAS DE RESPONSABILIDADE CIVIL

## RESPONSABILIDADE CIVIL SUBJETIVA

A culpa deve ser sempre apurada, só podendo existir a obrigação de indenizar quando provado ter o agente causador cometido o dano com culpa, cuja prova é dever da vítima para apurar seus direitos de indenização ao dano sofrido, sendo necessário provar a culpa (indispensável) para propor as ações que visam reparar o dano.

## RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA

Com o aumento cada vez maior das relações de consumo, seria difícil que a vítima provasse a culpa do agente causador do dano. Nasceu a Resp. Civil objetiva, que trouxe a obrigação em indenizar sem provar a culpa, apenas necessária a prova que existe entre o dano algum nexos causal (que o dano se deu por uma ação ou omissão do agente).



**AAF**

ADVOCADOS  
ASSOCIADOS

# LEGISLAÇÃO INCIDENTE

**Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº. 4.591/64 (do artigo 28 em diante) e demais leis e decretos federais, estaduais e municipais.**





# IMPORTÂNCIA DO SÍNDICO



Somente o Síndico exerce as mais expressivas e importantes funções, sendo o maior órgão administrativo em um condomínio, pois que atua de modo constante, interminável e definitiva na administração do edifício. Possui responsabilidade civil, criminal e pessoal.

# ARTIGO 1.348, CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

## **Artigo 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 assembléia, 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.



**AAF**  
ADVOCADOS  
ASSOCIADOS

# ARTIGO 1.346, CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

**“É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”.**

Objetiva assegurar toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

É obrigação e não faculdade do Síndico contratar seguro que venha cobrir o mínimo estabelecido pela legislação (risco de incêndio ou destruição, total ou parcial); nem a Assembleia Geral que é o órgão máximo dos condomínios tem o poder de decidir pela não contratação do seguro mínimo determinado pela lei nacional.

A intenção da lei é a garantia mínima de sobrevivência do condomínio em casos mais graves; prezando pela segurança de vizinhos do condomínio, visto a possibilidade nunca descartada da realização de prejuízos materiais ao patrimônio de terceiros, em decorrência de incêndios e/ou destruição, registrando que coberturas adicionais (danos elétricos; responsabilidade civil do síndico; acidentes pessoais, entre outros) podem ser deliberados em Assembleia Geral.

A lei não fixou quórum para esta deliberação, e se não existir expressa menção na Convenção de Condomínio, a maioria simples pode decidir.

O seguro obrigatório é uma despesa ordinária, cabendo a todo condômino arcar com sua cota parte pelo rateio, levando em conta a sua fração ideal (em condomínios onde existam diversas frações ideais, o condômino pagará a sua respectiva cota).

Por sua ser uma despesa ordinária, contratualmente pode se imposto seu pagamento ao locatário.



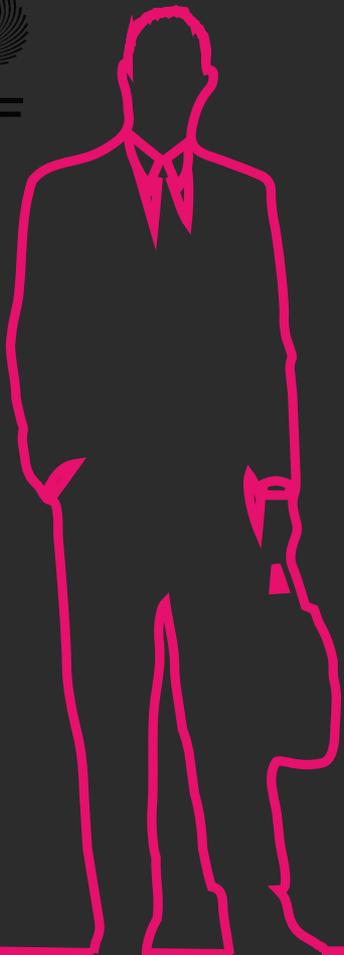
**AAF**

ASSOCIACIÓ  
D'ABOGATS  
D'ARAGONENS

# FUNÇÕES E DEVERES DO SÍNDICO

Segundo a legislação em vigor





# RESPONSABILIDADE

01

Quanto à responsabilidade do síndico, invoco a Lei Federal nº. 4.591/64, artigo 22, §2º: “As funções administrativas podem ser delegadas à pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos”.

02

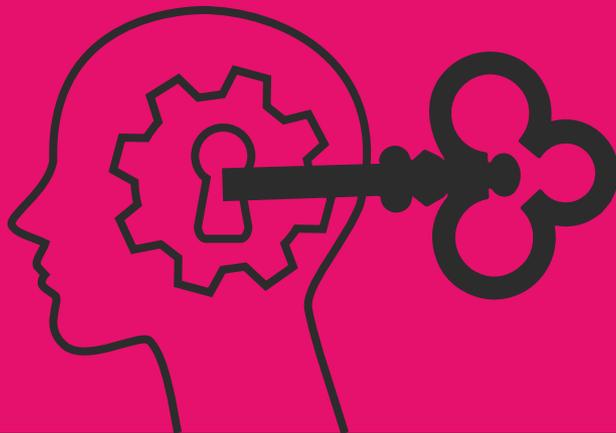
Também o CCB, artigo 1.348, §1º. diz: “Poderá a Assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação”; e no §2º.: “O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembléia, salvo disposição em contrário da convenção”.

03

Destaco a faculdade de investir em terceiros os poderes de representação, por ato do síndico ou por ato decisório da Assembléia);

04

Resultam omissão da responsabilidade do síndico sob os atos do terceiro e transferência parcial ou total dos poderes de representação ou das funções administrativas.



# CASOS DE RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRA O SÍNDICO

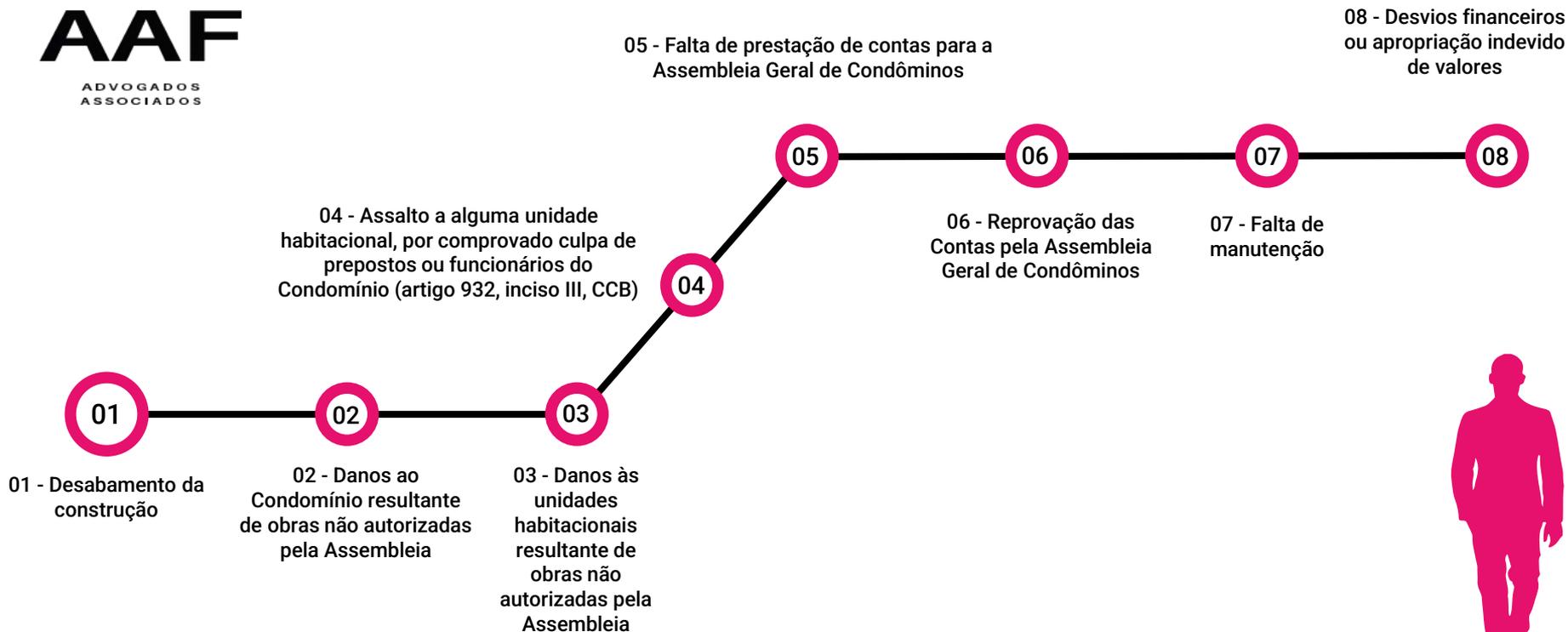
Saiba como se prevenir



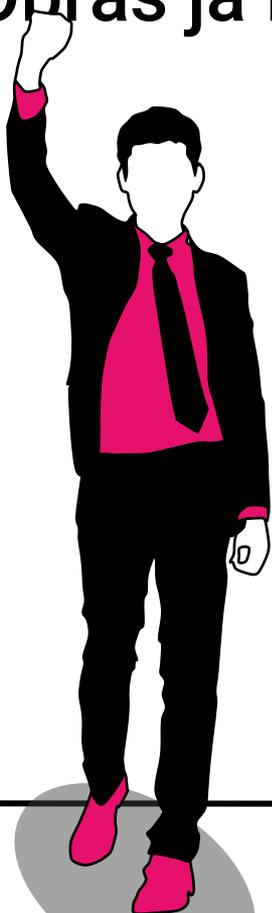
# CASOS PÚBLICOS E NOTÓRIOS

**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



# Obras já iniciadas ou próximas de iniciar:



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

- Impedir entrada de materiais;
- Embargo extrajudicial e judicial;
- Ações judiciais: nunciação de obra nova e outras medidas;
- Contratações: pessoa física ou jurídica inabilitada para a realização da obra pretendida e necessária, com posterior necessidade de reexecução, enseja a responsabilidade tanto do prestador de serviços quanto do Síndico por vício na contratação e imperfeição dos serviços que deve ser devidamente comprovada;

## Prevenção

Para uma contratação de serviços mais segura:

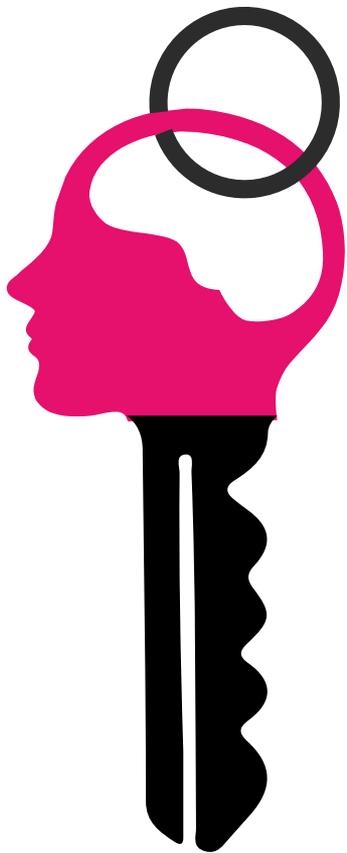
- Solicitar e confirmar referências;
- Solicitar e confirmar registro em órgãos de classe;
- Submeter à assembleia (aprovação ou ratificação);
- Contrato escrito, revisado e com testemunhas (preferência integrantes do conselho).



## ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

A falta do recolhimento dos impostos, contribuições ao INSS e FGTS, pela administradora contratada por escolha do Síndico, cuja cobrança é feita mensalmente ao condômino, gera responsabilidade se a fiscalização dos pagamentos não foi observada pelo representante legal do condomínio.

# PREVENÇÃO

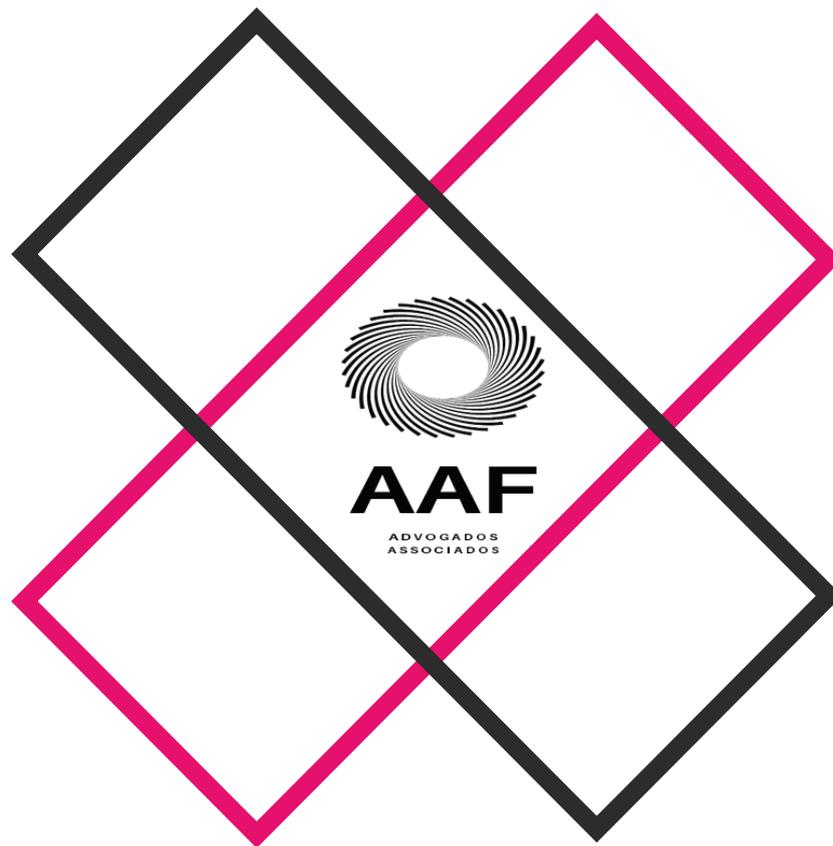


- conferir mensalmente as pastas de prestação de contas;
- verificar autenticação dos pagamentos;
- verificar respectivos débitos no extrato bancário;
- solicitar CND (Certidão Negativa de Débitos) aos órgãos competentes periodicamente.



# CASO CONCRETO

Em ação de indenização por danos materiais e morais contra determinado Condomínio, processo que tramitou pela 27ª. Vara Cível do Foro Central da Capital, ocorreu uma falha do funcionamento do elevador, cujo carro ficou parado entre um andar e outro. Dentro, estava um adolescente de 17 anos que, ao tentar sair, foi vitimado porque o sistema voltou a funcionar. Ocorre que a assembleia havia decidido não renovar o contrato de manutenção respectivo. Houve a penhora de todos os apartamentos que compunham o condomínio.



# PREVENÇÃO

1

## **MANUTENÇÃO:**

Sinalizar os locais de manutenção;  
Se manutenção periódica, informar com antecedência, data, hora e local;  
Acompanhar e fiscalizar os procedimentos e uso de equipamentos de segurança;  
Pedir o contrato de seguro de acidentes da empresa e verificar sua vigência e cobertura.

2

## **ÁREAS COMUNS E DE LAZER:**

Manter fechadas quando não utilizadas;  
Elaborar e aprovar em assembleia regras de uso das áreas comuns e de lazer;  
Efetuar a manutenção periódica dos equipamentos das áreas comuns e de lazer;  
Recomendável realizar seguro contra sinistro nestas áreas.

3

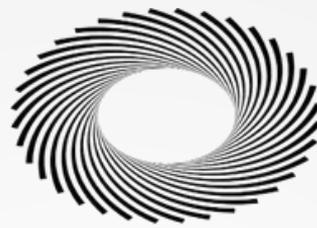
## **GARAGEM:**

Necessário incluir a cobertura da garagem no contrato de seguro obrigatório do condomínio.

4

## **SEGURO OBRIGATÓRIO:**

A ausência do seguro (obrigatório) configura um dos casos de omissão que levará à responsabilização pessoal do síndico se ocorrer danos a o edifício sem a de vida cobertura se curitária. É dever e não faculdade do síndico proceder ao seguro.



# AAF

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



Rua Turiassu nº. 390/Cj. 16  
Perdizes (CEP: 05005-000)  
São Paulo - Capital  
Whatsapp (11) 97680-1504  
Celular (11) 94339-8848

[aaf@aaf.adv.br](mailto:aaf@aaf.adv.br)  
[www.aaf.adv.br](http://www.aaf.adv.br)