



CARTILHA DO DIREITO CONDOMINIAL

RESPOSTAS ÀS PRINCIPAIS

DÚVIDAS NO EXERCÍCIO DA SINDICATURA

Elaborado pela Comissão de Direito Condominial - OAB Joinville



SUBSEÇÃO
JOINVILLE

COMISSÃO DE DIREITO
CONDOMINIAL



Quem pode ser síndico?

Na forma do **artigo 1.347 do Código Civil**, o síndico poderá ser pessoa **física** ou **jurídica**, **condômino** ou **não**. Ainda que a convenção do condomínio disponha que o síndico deverá ser exclusivamente morador, tal disposição é inaplicável em função do princípio da hierarquia das normas. Anote-se que o Código Civil é uma **legislação hierarquicamente superior** em relação à convenção condominial.

Quanto tempo dura o mandato?

O **artigo 1347 do Código Civil** dispõe que o mandato do síndico **não poderá superar o período de 2 anos**. No entanto, a convenção do condomínio poderá estabelecer um prazo menor de duração do mandato do síndico. No silêncio da convenção, a ata da assembleia de eleição do síndico definirá o prazo de duração do mandato, que não poderá ser superior a 2 anos.

Quantas vezes pode ser reeleito?

O **Código Civil** é omissos em relação ao número de reeleições do síndico, mas a **jurisprudência brasileira** é **unânime** em dizer que o síndico poderá **se reeleger quantas vezes ele se colocar à disposição**, desde que seja devidamente eleito pela assembleia do condomínio.

Quem pode votar em assembleia e participar?

O **artigo 1.335, inciso III, do Código Civil** dispõe que apenas os condôminos em dia com as suas contribuições condominiais poderão participar e votar nas assembleias gerais de condôminos. Possuidores, tais como locatários e usufrutuários, assim como parentes, não são condôminos e apenas poderão participar das assembleias munidos de procurações na forma dos **artigos 653 e 654 do Código Civil**.

Quem pode ser conselheiro?

Considerando que somente condôminos, nos termos do **artigo 1.335, inciso III, do Código Civil**, poderão participar e votar nas assembleias gerais de condôminos, apenas condôminos (proprietários registraes ou compromitentes compradores – **art. 1.334 § 2.º do CC**) poderão ocupar o cargo de conselheiro. Frise-se que, caso um locatário participe de uma assembleia munido de procuração e candidate-se ao cargo de conselheiro, caso eleito seja, uma vez que este encontra-se exercendo poderes de representação, o eleito será o outorgante da procuração e não o outorgado.

Como é feita a coleta de votos?

O **artigo 1.352 do Código Civil** determina que os votos serão colhidos na proporção das frações ideais das unidades autônomas. No entanto, a convenção de condomínio poderá fazer menção ao regime de votação unitário. Para tanto, esta opção necessita estar **expressamente consignada em convenção**. Frise-se que o regime de rateio das quotas de condomínio não guarda qualquer correlação com o formato de colheita dos votos em assembleia. A votação poderá ocorrer por **fração** e o **rateio** ser por unidade ou vice-versa.

Quais os requisitos básicos do edital de assembleia?

É fundamental realizar a análise da convenção condominial vigente, com vistas a compreender a forma de publicação do edital (carta registrada com AR, e-mail, afixação do edital em murais, postagem em aplicativos de gestão do condomínio, etc). Também é fundamental analisar o tempo mínimo necessário para que uma assembleia seja convocada. Em caso de omissão da convenção, recomenda-se, por segurança, que a assembleia seja convocada com, no mínimo, 10 dias de antecedência ao ato assemblear. O edital de convocação deverá contemplar a qualificação completa do condomínio (nome, CNPJ e endereço), bem como a data de realização do ato assemblear, o local de sua realização, o horário de início da primeira chamada, intervalo para a segunda chamada e, principalmente, os inerentes à ordem do dia a ser deliberada. Anote-se que o edital de convocação deverá ser subscrito pelo síndico (art. 1348, I, do CC) ou por ¼ de condôminos na forma do artigo 1.355 do CC. A administradora apenas poderá assinar o edital se tiver procuração outorgada pelo síndico.

Qual a forma de rateio das unidades autônomas?

O **regime padrão** do **Código Civil**, conforme redação do **artigo 1.336, I**, é o rateio por fração ideal. No entanto, a convenção condominial poderá dispor sobre formas de rateio diversas, tais como por unidade, na qual o valor da previsão orçamentária mensal, tanto despesas ordinárias e extraordinárias, são rateadas igualmente pelo número de unidades autônomas que compõem o condomínio ou híbrido, por meio do qual o rateio das despesas ordinárias poderá ser realizado unitariamente e as despesas extraordinárias por fração ideal ou vice-versa.

Qual a forma de desempate nas votações?

Há que se lembrar que o regime padrão das votações assembleares se dá por fração ideal, na forma do artigo 1352 do CC. Neste modelo, dificilmente ocorrem empates. No entanto, existem convenções que estabelecem o regime de votação por unidade, o que possibilita a ocorrência de empate nas votações com maior facilidade. A legislação não estabelece um critério de desempate das votações, deixando isso a critério da própria convenção de condomínio.

Exemplo de **critérios**:

(i) Diante de empate em votação por unidade, os votos serão recontados por fração ideal; (ii) o voto de desempate será do presidente da mesa caso este seja condômino. No entanto, se o empate ocorrer nas votações e a convenção não tiver nenhum critério de desempate, uma nova assembleia deverá ser convocada para dirimir a controvérsia.

A procuração precisa ter firma reconhecida?

Qual a quantidade de procurações possível?

O Código Civil e a Lei 4591/64 não determinam a necessidade de reconhecimento ou não das assinaturas apostas nas procurações, a quantidade, nem quem poderá ser outorgado. No entanto, a convenção de condomínio poderá estabelecer limites no uso das procurações, definindo uma limitação de quantidade de procurações outorgadas, assim como definindo aqueles que não poderão ser outorgados. A convenção de condomínio também poderá estabelecer se as procurações particulares deverão ter as suas assinaturas reconhecidas ou não. Ainda que seja omissa a convenção, na forma do artigo 654, § 2.º, do CC, o edital de convocação poderá determinar que as procurações utilizadas no ato assemblear contenham assinatura reconhecida, seja por semelhança ou por verdadeira. Recomenda-se, no entanto, que as procurações contenham assinatura reconhecida para fins de cumprimento da norma XXX da CGJ/SC.

Qual a hierarquia das normas?



A Convenção e o Regulamento Interno estão na base da pirâmide e não podem contrariar a legislação hierarquicamente superior.

Elaborado pela Comissão de Direito Condominial - OAB Joinville

Produção e Diagramação



www.revistadomus.com.br

  @revistadomus.sc

Patrocinadores



Apoio



ASDESC
ASSOCIAÇÃO DOS SÍNDICOS
DE SANTA CATARINA