

# INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 24 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

## **O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO**

Neste número, apresentaremos instigante artigo de autoria do Dr. Maury Rouède Bernardes, Advogado e Consultor Jurídico da ADEMI, denominado:

### **Cadê o Subsíndico?**

O Código Civil ressalva, em seu Art. 1.334 que, além das cláusulas listadas no Art. 1.332 "e das que os interessados houverem por bem estipular", a Convenção do Condomínio também determinará, entre outras disposições, a sua forma de administração, a competência das assembléias, a forma de sua convocação e o quorum exigido para suas deliberações. Mais adiante, ao teor do Art. 1.347, estabelece que "a assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se".

Em seguida, no Art. 1.356, admite que "poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico". Neste particular, o dispositivo legal, mais do que prever a possibilidade de formação do Conselho serve, a rigor, para atribuir-lhe o poder de examinar as contas do Síndico. Mas a referência textual do Código a esses dois órgãos - Síndico e Conselho Fiscal - esgota e

impede a criação de outros cargos de representação e/ou administração do Condomínio? Entendemos que não! Como entendemos, também, que tal formatação corresponde a uma composição mínima, tida pelo Código Civil como suficiente para a representação e a administração condominial. Na prática, entretanto, o gestor da montagem do Memorial da Incorporação, ao redigir a minuta para a futura Convenção do Condomínio ou o instrumento de sua alteração, quando for o caso, invariavelmente se deparará com situações singulares, reclamando soluções criativas, que poderão ser implementadas com base em outros dispositivos do Código, endereçados ao "Condomínio Edifício". Assim, por exemplo, em uma edificação com apenas duas ou três unidades imobiliárias autônomas, a criação de um Conselho Fiscal composto de três membros, ainda que não obrigatória, haveria de esbarrar na insuficiência numérica para sua composição, salvo se um de seus integrantes, no segundo caso, acumulasse as funções - a nosso ver, incompatíveis - de Síndico com as de membro do Conselho Fiscal.

Ademais disso, nesses tipos de edificações, a figura de um "Subsíndico", por exemplo, poderia servir tanto aos casos de eventuais substituições do Síndico, quanto ao exame das contas de sua administração. Já, em outros casos, de

multiplicidade de edificações e/ou de serviços disponibilizados para os condôminos, a instituição de órgãos específicos de administração e controle de determinados setores e/ou serviços condominiais, poderá se mostrar conveniente e adequada, ensejando, inclusive a instituição de Regulamentos Operacionais próprios.

Recomenda-se, pois, aos operadores das atividades imobiliárias que, em razão das situações e características específicas, próprias e particulares de cada empreendimento enriqueçam, com criatividade e bom senso, os instrumentos da normatividade condominial (convenção e regulamentos) com soluções práticas e subjetivas, ainda que não expressamente previstas no Código Civil vigente, para a regência do "condomínio edifício" - mas também por ele não vedadas.

E, deste modo, com tais finalidades e propósitos, instituir e implantar, pelos meios e instrumentos próprios, uma administração "sob medida", inclusive resgatando, - se e quando conveniente - a figura do "Subsíndico", antes prevista nos dispositivos da Lei 4.591/64, endereçados ao "Condomínio em Edificações", bem assim criando outros cargos e funções de controle e administração de partes e equipamentos de propriedade e uso comum.

