



Alexander
Guerra

Advocacia & Consultoria



**ASPECTOS DIDÁTICOS SOBRE
O CONSELHO CONSULTIVO E
OU FISCAL CONDOMINIAL**

Alexander B. da Silva Guerra

Empresa Parceira



Ideal House

Sumário

ASPECTOS DIDÁTICOS SOBRE O CONSELHO CONSULTIVO E/OU FISCAL CONDOMINIAL	1
INTRODUÇÃO	2
ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS	6
CONVENÇÃO CONDOMINIAL	3
TIPOS DE CONSELHO	6
CONSELHO CONSULTIVO	7
CONSELHO FISCAL	8

CONTATO



Alexander B. da Silva Guerra

ABRIL 2019

**ASPECTOS DIDÁTICOS
SOBRE CONSELHO
CONSULTIVO E OU
FISCAL CONDOMINIAL**

INTRODUÇÃO

No dia a dia da parte administrativa condominial há tantas dúvidas que alguns chegam a taxá-la de "mistério". Ao se pesquisar sobre conselho consultivo e/ou fiscal de condomínio pouco ou quase nada se encontra a respeito.

Quais são os aspectos práticos e jurídicos sobre esta(s) entidade(s) que julgamos de suma importância, mas que o próprio Código Civil (artigo 1.356) diz ser facultativa¹?

O conselho condominial, e suas espécies, é um órgão colegiado, vez que é composto por 3 (três) membros efetivos, eleitos pelo órgão soberano de deliberação cujas decisões são tomadas pelo grupamento condominial - conhecido como assembleia geral de condômino.

Apesar de a assembleia ser soberana, e o conselho ser eleito em assembleia, não são eles que detêm a competência de administrar e ser o representante legal do condomínio.

Na forma do artigo 1.347 do Código Civil Brasileiro, a comunidade condominial será administrada e representada perante terceiros por um síndico, - que poderá não ser condômino -, escolhido em assembleia, com mandato não superior a dois anos, o qual poderá ser reconduzido à função se reeleito.

¹ **Poderá haver no condomínio um conselho fiscal**, (...), ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Chamamos sua atenção para o fato de o Código Civil não proibir que o interessado, ao final do seu mandato, seja reeleito indefinidamente; a não ser que ocorram causas impeditivas, tais como: o desejo de não mais concorrer, impedimentos de cunho pessoal, limitação ou impedimentos impostos pela convenção condominial ou ausência de votos suficientes para o exercício do encargo.

Como veremos adiante, há outras normatizações infraconstitucionais, ou seja, abaixo da constituição federal, que também tratam deste tema. Inclusive, alguns termos descritos nas referidas normas, tais como: proprietário, morador, condômino, e inquilino, trazem muita confusão principalmente na hora de se interpretar algumas disposições normativas escritas.

Como exemplo, podemos citar o próprio artigo 1.347 que assim prevê:

*“A assembleia escolherá um síndico, que **poderá não ser condômino**, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”*

Mas o que é um condômino?

Pois bem, para tentar aclarar o seu entendimento retrataremos abaixo os significados do que é ser proprietário, morador, condômino, e inquilino segundo as palavras de Letícia Gloor da

Nextin²:

1) Proprietário / Condômino: *“A maioria das pessoas acha que condômino é aquele que mora no condomínio, sendo ele dono ou não do imóvel. **Mas, na verdade, proprietário e condômino são sinônimos, ou seja, só é considerado condômino aquele que é dono do imóvel**. O proprietário/condômino pode tanto residir no próprio imóvel quanto deixá-lo na mão de um inquilino.”(grifei)*

2) Inquilino / Locatário: *“Inquilino e locatário também são sinônimos e se referem às pessoas que pagam um valor mensal para usufruir de um imóvel que não é seu.”*

3) Morador: *“É quem mora na unidade, seja ele dono do imóvel ou não. Esse termo é muito confundido com o termo “condômino”, o que pode gerar grande equívocos.”*

Ponto importante que deve ser mencionado é que apesar de o síndico ser eleito em assembleia de condôminos e que a partir da sua posse torna-se representante legal do condomínio, a assembleia, como órgão soberano de deliberação e tomada de decisão, estará sempre em posição hierarquicamente superior a ele.

Por tanto, apesar de não ter previsão no código civil, algumas convenções condominiais disciplinam que, por exemplo, se um morador for multado e se sentir prejudicado, ele poderá propor

² <https://blog.nextin.com.br/proprietario-morador-condomino-inquilino-saiba-quem-e-quem/>. Acessado em 28/03/19 às 14:16.

recurso à assembleia.

Pois bem, outro aspecto importante na seara condominial é que acerca do ordenamento jurídico escrito, considerando as suas relações jurídicas com terceiros e de convivência *latu senso* intramuros, há também outra fonte material infraconstitucional além do Código Civil: a convenção condominial pela qual os próprios condôminos poderão pactuar direitos e deveres, bem como regular o funcionamento do condomínio, entre outros temas.

ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

A assembleia de condôminos é a reunião ou agrupamento de pessoas, que devem ser regularmente convocadas por um documento conhecido como edital de convocação no qual consta em seu interior a descrição dos temas que recebem o nome de ordem do dia, ou seja, são os temas que serão tratados na reunião, momento em que se encontram a maior ou menor parte de seus membros (condômino) que em conjunto detêm competência para tomar decisões relacionadas aos interesses da sociedade condominial visto terem objetivos em comum.

É importante esclarecer que as decisões da assembleia não podem de maneira alguma colidir com as disposições normativas escritas contidas na convenção, com as normas de ordem pública ou com os bons costumes.

Evidentemente, caso ocorra, será nulo quando celebrado por pessoa absolutamente incapaz; for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; não revestir a forma prescrita em lei; for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; tiver por objetivo fraudar lei imperativa; a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção ou anulável o negócio jurídico, além dos casos expressamente declarados na lei, por incapacidade relativa do agente e por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de

perigo, lesão ou fraude contra credores³.

Assim, se a assembleia tomar uma decisão que seja conflitante ou a margem das disposições que se encontram expressamente descritas na convenção estaremos diante do que chamamos de uma alteração indevida, ilegal e nula de pleno direito, exceto se advir do previsto na parte “a” do artigo 1.351 do Código Civil Brasileiro no qual está previsto a alteração da convenção condominial.

Ressaltando que para a alteração da convenção há que se observar a prescrição legal a respeito do quórum.

³ Artigos 166 e 171 do Código Civil Brasileiro.



CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A convenção de condomínio ou, como denomino em meu dia a dia, norma interna de pacificação social, é um instrumento normativo e vinculante que impõem direitos e obrigações para toda a comunidade condominial.

Seu efeito vinculante e normativo, respectivamente, provem da disposição prevista no Código Civil em seu artigo 1.333 e parágrafo único que dizem “[...] e **torna-se, desde logo, obrigatória** para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.” e “para ser **oponível contra terceiros**, a convenção do condomínio **deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.**”

O Código Civil Brasileiro, em alguns temas, atribui expressamente a Convenção de Condomínio a competência para regula-los já em outros é omissa e/ou não veda que se faça⁴.

Igualmente, podemos ainda considerar que no título dos direitos e garantias fundamentais tratados em nossa Carta Política de 1988, mais precisamente em seu artigo 5º, inciso II, prevê que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.”, ou seja, contamos ainda com o Princípio da Legalidade que nada mais é que uma garantia dada pela Carta Magna a todo e qualquer particular.

⁴ Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

Vale ainda destacar que a convenção condominial, em face dos integrantes da comunidade condominial, inclui-se na espécie de norma cogente, bem como no gênero fonte do direito insere-se na modalidade de ato regra, aprovada a partir da autonomia privada, encontrando como barreira limitadora dessa autonomia as normas de ordem pública e os bons costumes.

TIPOS DE CONSELHO

CONSELHO CONSULTIVO

A derogada Lei 4591/64, que operou a partir da vigência do atual Código Civil Brasileiro, prevê em seu artigo 23 e parágrafo único que será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não podem exceder a 2 anos, permitindo-se a reeleição, que funcionará **como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que dizem respeito ao condomínio** e que a Convenção ainda pode definir outras atribuições específicas.

Neste ponto vale registrar que meu entendimento se coaduna com a corrente que entende que a Lei 4.591/64 foi derogada e não ab-rogada⁵ pelo Código Civil, por isso os assuntos que por ventura não foram tratados no Código Civil vigente continuam em plena vigência.

Assim, entre outros artigos da referida Lei derogada que continuam em vigor, defendemos a plena vigência do seu artigo 23, pois apesar da descrição normativa ter palavras idênticas a contidas no artigo 1.356 do código Civil, *data vênia*, temos como ponto nodal de distinção as competências inerentes a cada um dadas pela Lei e se revelam distintas umas da outra.

⁵ A revogação total denomina-se ab-rogação e a revogação parcial da lei denomina-se de derrogação.

Ou seja, excetuando-se as possíveis atribuições específicas que por ventura venham a ser definidas pela assembleia extrai-se dos aludidos artigos que o Conselho Consultivo é um órgão de consulta e assessoramento do síndico enquanto o outro tem a premissa de fiscalizar para emitir parecer.

CONSELHO FISCAL

O artigo. 1.356 do Código Civil faculta haver no condomínio um conselho fiscal, que será composto de três membros eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual **terá a competência de emitir parecer sobre as contas do síndico.**

Ou seja, o Conselho Fiscal, na pessoa dos seus membros, em face de atributo legal, que se reverte em ter capacidade de julgar e aptidão para cumprir alguma função, terá o encargo gracioso que exigirá a emissão de uma manifestação “especializada” por meio de pessoas que nem sempre serão autoridades em matérias financeiras ou em direito condominial.

Significa dizer que de acordo com a avaliação efetuada acerca dos dados, controles, ações gerenciais e etc, constata-se que tudo parece adequado ou não.

Para melhor entendimento destacamos abaixo o ensinamento esposado por Agnaldo Celino de Souza em sua obra Condomínio em Edifícios. 5.ª ed., São Paulo: Atlas, 2007, págs. 120/123:

*“(...) As contas deverão ser examinadas mensalmente pelo conselho consultivo ou fiscal e, ao fim do exercício, sujeitas a exame da assembleia geral ordinária, antes de deliberar a respeito do orçamento de despesas para o próximo ano. (...) **A assembleia pode aprovar ou não a prestação de contas pelo síndico; ou fazê-lo com ressalva, isto é, deixando de aprovar algum item. Nesse caso, o síndico deverá solucionar a pendência numa outra assembleia geral extraordinária.** (.)”(grifei)*

O parecer a ser emitido, em nosso sentir, pode ser apresentado por escrito ou de forma oral aos presentes na assembleia, deve ser objetivo, livre de manifestações de cunho pessoal e sempre fundamentado.

Nossa recomendação é no sentido de que o parecer seja em regra apresentado por escrito e que só em situações excepcionais é que seja feito oralmente, visto que a redação da ata é algo complexo, é quase impossível que o secretário consiga retratar na íntegra todas as manifestações, pois na prática o que se espera é que o registro se dê de forma clara e objetiva, disto podemos concluir que detalhes que ficariam registrado em um documento escrito podem ser perdidos ao serem retratados na ata.

Vemos que a competência legal do conselho fiscal se resume em emitir parecer, a manifestar-se se as contas do síndico estão em conformidade, mas evidentemente ressaltando-se a ampliação da sua competência por meio da instituição de outras atribuições que

venham a ser definidas na convenção condominial o que chamo de competência normativa suplementar.

Diante disto, podemos afirmar que pela vontade privada da coletividade condominial não se pode fazer inserir nas competências do conselho, quer seja por decisão assemblear ou mesmo por disposição expressa na convenção, o ato de aprovar ou desaprovar as contas do síndico.

Talvez você indague: Por que os termos de uma convenção condominial ou decisão assemblear não pode atribuir ao conselho fiscal ou consultivo a competência de aprovar ou desaprovar as contas do síndico?

Bem, uma análise sistemática das normas do Código Civil explicitam ser competência da assembleia aprovar ou desaprovar as contas do síndico e, para tanto, basta considerar as disposições contidas nos artigos 1.348, VIII e artigo 1.350 do Código Civil, que respectivamente preveem que compete ao síndico **prestar contas à assembleia**, anualmente e quando exigidas, bem como convocará anualmente reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos **e a prestação de contas**.

Vale lembrar que apesar da convenção condominial incluir-se na espécie de norma cogente, no gênero fonte do direito inserindo-se na modalidade de ato regra, aprovada a partir da

autonomia privada, a mesma encontra como **barreira limitadora de sua autonomia as normas de ordem pública que são justamente os artigos 1.348, VIII e artigo 1.350 do Código Civil.**

Igualmente, não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue, ou seja, a única possibilidade de se retirar da assembleia de condôminos a competência para aprovar ou desaprovar as contas do síndico seria uma modificação do artigo 1.350 do Código Civil.

Retomando a questão da apresentação de parecer pelo conselho a assembleia isso nos leva ao momento em que se deve apresentar.

Pois bem, esse momento é aquele descrito no artigo 1.350 do Código Civil que se traduz na assembleia geral ordinária pelo qual convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar, entre outros temas, a prestação de contas.

Outro aspecto importante a ser esclarecido é que a decisão da assembleia pela aprovação ou pela desaprovação das contas do síndico **não está vinculada** ao parecer ofertado pelo conselho tão pouco pelas conclusões ofertadas por quem tem o dever de prestá-las.

Outra questão de suma relevância e que na prática é negligenciado ocorre quando o conselho pugna pela desaprovação

ou aprovação com ressalva das contas e/ou quando a assembleia vote na forma de uma das proposições anteriores é que não revelam ou deixam que o síndico tenha acesso aos pontos que levaram a um dos resultados, bem como não lhe dão prazo razoável para resposta.

Esse prazo, fatalmente, a depender dos custos para realização de uma reunião de assembleia, coincidirá certamente com a próxima assembleia a ser realizada.

Fundamentamos o dever da assembleia, bem como o direito de prazo razoável para resposta do síndico com base na analogia do preceito esculpido no artigo 5º inciso LV da CRFB/88 onde está previsto que aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes.

Assim, entendemos que a ritualística da assembleia é semelhante a processo administrativo privado enquanto a elaboração de orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, prestar contas à assembleia, destituição de síndico e etc. são procedimentos administrativos, ou seja, é o modo como algo é executado.

O jurista Alemão Oskar von Bulow define o procedimento como sendo as partes integrantes do processo, sendo este o conjunto de meros atos processuais.

Os atos de um procedimento administrativo não dependem de

forma determinada senão quando a lei ou a convenção do condomínio expressamente a exigir.

Assim, especificamente acerca do conselho, em apertada síntese concluímos que:

- 1)** A Lei prevê a existência de dois tipos de conselho, sendo um consultivo e outro fiscal;
- 2)** Que há patente distinção entre as competências legais de um conselho fiscal em face de um conselho consultivo;
- 3)** Que um deles, o fiscal, ao menos por previsão contida no Código Civil, é facultativo;
- 4)** Que outras atribuições específicas podem ser atribuídas a qualquer um dos tipos de conselhos ou ambos no caso de uma criação mista, exceto a competência para aprovar ou desaprovar as contas apresentadas pelo síndico que é exclusivamente da assembleia geral de condôminos;
- 5)** Que compete ao conselho fiscal dar parecer sobre as contas do síndico; e
- 6)** Que o parecer ofertado não vincula a decisão da assembleia.



Alexander
Guerra

Advocacia & Consultoria