

## **A REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO. DISPENSA EM ASSEMBLÉIA. ASPECTOS.**

*Ricardo Miranda de Carvalho, em 2011, em consulta a cliente.*

### **O CONDOMÍNIO E O PRINCÍPIO DA SIMPLICIDADE.**

A despeito da análise fria dos juristas, o condomínio caminha para gerenciar a vida doméstica de cidadãos comuns e, em nosso ver, o princípio basilar de sua legalidade é o da simplicidade dos atos.

Com isso não estamos aqui retirando ou suprimindo as normas convencionais e menos ainda as legais, mas é necessário que se entenda que a dispensa ou não da remuneração ao síndico é matéria convencional, sendo sua modificação ou não dependente apenas da vontade da massa.

Assim passamos a retratar nossa opinião sobre os acontecimentos e a necessidade de revisão na conduta comum.

### **A FORMA DA DISPENSA DO PERCENTUAL DE OBRIGAÇÃO REFERENTE AO SÍNDICO.**

Não nos cabe avaliar se esta ou aquela convenção condominial é boa ou ruim, mesmo porque tais adjetivos não existem no mundo das normas. Norma é norma. Nem é boa nem ruim.

É bem verdade que a convenção deste condomínio é literal quanto a obrigação do síndico em participar da parcela de sua obrigação junto às despesas condominiais, da mesma forma que nem se pode dizer aqui que o espírito da convenção seja outro, porque proíbe ela in-

clusive a eleição de terceiro não condômino e faz mais, proíbe inclusive que o síndico não seja residente no prédio.

Todos estes requisitos são normas convencionais, não existindo qualquer disposição em lei que assim determinasse aquela ou outra conduta. Tais referências são disposições que chamamos sinalagmáticas, ou seja, retratam a partícula de convenção particular dos condôminos, em relação à sua co-propriedade e que dependem deles mesmos para ser alterada.

A dispensa da remuneração do síndico não poderia ter sido dada, é verdade, sem que uma convocação específica tivesse sido feita e contando com o quorum privilegiado que exige o Código Civil Brasileiro para alteração da convenção.

A “*verba de representação*” aprovada outrora pela assembléia é mesmo uma remuneração e tem esta natureza, não importa o quanto mudemos o nome dado a sua natureza.

Assim, é de rigor reconhecer que a prática vem sendo feita pela massa condominial sem a necessária formalidade de alterar a convenção para satisfazer ao anseio dos condôminos.

Isto não implica em dar razão à demanda patrocinada pelo condômino. Ele não tem interesse individual de agir e apenas pode solicitar que sua fração de pagamento seja diminuída da parcela isentada do síndico. Não pode ele substituir as decisões de assembléia.