
ELEIÇÃO DE SÍNDICO NÃO CONDÔMINO — QUANDO SE LEGITIMA**RESUMO**

- Sem razão o recorrente. - Com efeito, é inegável que a referida Convenção Condominial dispõe que somente condômino pode ser síndico, entretanto, entende este relator, que tal disposição deve ser interpretada em benefício dos interesses dos condôminos, mormente porque a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre a matéria, em seu artigo 22, parágrafo 4º, permite que o síndico seja pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. - Ressalte-se que a natureza contratual da convenção condominial, não pode sobrepor-se à Legislação vigente. - Neste passo, é o entendimento esposado nos julgados abaixo colacionados: "CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO. ELEIÇÃO DE SÍNDICO NÃO PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ART. 22, PAR. 4, LEI Nº 4.591, DE 1964. Condomínio. Investidura da sindicatura por ato soberano e regular da assembléia, recaindo sobre moradora do prédio, conquanto não condômina. Legitimidade. Natureza jurídica da convenção. Queixume que se traduz em inconformismo individual em detrimento do interesse coletivo maior, sobrepondo este àquele. A natureza jurídica da "convenção", na propriedade horizontal, é tipicamente contratual entre os condôminos, mas suas disposições se submetem ou rendem proeminência, a legislação vigente, já que a obrigação "propter rem" é essencialmente legal, ou seja, subordinada à lei, por sua natureza de ordem pública tem por escopo a tutela de interesses coletivos. SERPA LOPES, no seu "Tratado de Registros Públicos", IV/299, invocando a lição de HEBRAND, assinala que as consequências jurídicas que a convenção implica não podem produzir-se senão no caso em que o texto legal as preveja, ou sob cobertura de uma instituição reconhecida". Igualmente, tal se colhe em CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, o pai espiritual da lei nº 4.591, de 16-12-64 ("Condomínio...", nº 79/128-ss), de modo a se entender que onde a lei é omissa, supre-a a convenção, mas não menos certo, a convenção não pode sobrepor-se a lei. O parágrafo 4º, do art. 22, da balizada Lei Condominial e das incorporações, admite que pessoa estranha possa ser alçada a sindicatura, desde que ungida pela assembléia geral, cujas decisões, assim, sob anteparo legal, são soberanas e autônomas (Ver. STJ/453). Sentença que se mantém pelo acerto das suas premissas e ilação. (IRP) Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL Número do Processo: 1998.001.1237 Órgão Julgador: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL Desembargador ELLIS HERMYDIO FIGUEIRA CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO. ELEIÇÃO DE SÍNDICO NÃO PROPRIETÁRIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NULIDADE. Condomínio. Eleição de síndico não proprietário. Cláusula na convenção vedando. Nulidade que não se declara por ausência de prejuízo. Condições da ação e mérito. Diferença. A lei permite que o síndico seja pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio (Lei nº 4.591/64, artigo 22, parágrafo 4). Havendo cláusula na convenção exigindo a eleição do síndico dentre os co-proprietários, essa disposição há de ser interpretada em benefício dos interesses do condomínio, jamais em seu prejuízo. Importa dizer que a assembléia pode eventualmente escolher como síndico pessoa estranha ao condomínio, desde que não encontre os co-proprietários quem queira ser, ou em condições para tal. As condições da ação são apreciadas em tese, abstrata e hipoteticamente considerada a relação jurídica de direito material afirmada pelo autor, independentemente da comprovação dos fatos que a fundamentam. O mérito, por seu turno, importa em apreciação concreta da "res deducta in iudicio". Assim, tendo a sentença apreciado o mérito da causa, deve ser confirmada, alterando-se apenas a sua parte conclusiva, de carência acionária para improcedência do pedido. (RC) Tipo da Ação: APELAÇÃO CÍVEL Número do Processo: 1992.001.3291 Órgão Julgador: SEXTA CÂMARA CÍVEL Desembargador

SÉRGIO CAVALIERI FILHO - Da mesma forma, não lhe socorre a alegação de nulidade da assembléia de 07-04-1997 por não ter sido esta realizada na primeira quinzena de janeiro, e sim em abril, sendo portanto extraordinária e não ordinária, pois tal fato não trouxe qualquer prejuízo ao condomínio ou a seus condôminos. - O fato do Sr. Marcelo ter comparecido à assembléia representando além das unidades 101, 301, 302 e 402 acrescentando a 401 e 404, também não é capaz de macular a referida assembléia, tendo em vista que mesmo desconsiderando estas duas últimas, foi obedecida a maioria de votos na eleição do síndico (fls. 15/16)., posto que o condomínio é composto por 7 (sete) unidades. - Desta forma, as assembléia

EMENTA

Embora dispondo a Convenção Condominial que somente condômino pode ser síndico, entretanto, tal regra deve ser interpretada em benefício dos interesses dos condôminos, mormente porque a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre a matéria, em seu artigo a. 22, parágrafo 4º, permite que o síndico seja pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio.