

## O SÍNDICO E O INSS: UMA OBRIGAÇÃO QUE POUCOS LEMBRAM

*Lara Rafaelle Pinho Soares<sup>1</sup>*

**SUMÁRIO:** 1. INTRODUÇÃO. 2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO SÍNDICO. 3. LAPSO TEMPORAL PARA O EXERCÍCIO DO CARGO. 4. A NATUREZA DA ISENÇÃO DA COTA CONDOMINIAL CONFERIDA AO SÍNDICO. 5. O SÍNDICO DIANTE DA PREVIDÊNCIA SOCIAL. 6. CONCLUSÃO.

**RESUMO:** O presente trabalho trata da atividade exercida pelo síndico, prazo de duração, titularidade do cargo, assim como toca sucintamente nos seus deveres e direitos. Dá enfoque especial à, largamente praticada, isenção da taxa condominial conferida pelo condomínio para que o exercício do cargo torne-se um pouco atrativo, destacando a relevância prática deste tema para o cotidiano, em virtude de consequências previdenciárias, por vezes olvidada. Destaca, ainda, o posicionamento legislativo e jurisprudencial da existência da obrigação tributária do condomínio, bem como da exigibilidade da sua contribuição previdenciária. Além disso, discorre sobre o regime contributivo da Previdência Social, cuja proteção social é abrangida ao síndico segurado.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito Civil. A atividade do síndico. Remuneração do síndico. Isenção da taxa condominial. Consequências previdenciárias perante o Instituto Nacional da Seguridade Social - INSS. Dever de recolhimento do tributo. Princípio da universalidade previdenciária.

### 1. INTRODUÇÃO

Cantarolado por um dos mais famosos músicos do Brasil, o síndico foi imortalizado na voz de Jorge Bem Jor em melodia W/Brasil, de autoria do próprio cantor. Na melodia, o Síndico – naquele caso, o Tim Maia – é chamado para tentar resolver o problema de uma escada que está em local errado. Na vida real, aquele que se dispõe a ocupar esse cargo também poderá –

---

<sup>1</sup> Advogada. Graduada em Direito pela Universidade Salvador (2010). Especialista em Direito Previdenciário pelo JusPodivm. Professora de Prática Jurídica Judicial e Prática Jurídica Extrajudicial da Faculdade Baiana de Direito e Gestão. Sócia Fundadora do Escritório Soares Advocacia.

geralmente o é – ser chamado para solucionar, ou intermediar, problemas que surgiram no condomínio, ou entre os condôminos.

Figura indispensável quando se fala em condomínio edilício, o Síndico ganha uma singela previsão no Código Civil. Na verdade, o Legislador civilista dedicou quatro artigos para tratar dos contornos atinentes a esta figura quando inaugurou o capítulo sobre a administração do condomínio. A pequena abordagem do Diploma sobre o tema, por sua vez, não diminui a importância a ele agregada.

Conforme preleciona o art. 1.347, a função primordial do síndico é o de administrador do Condomínio. Ele deve ser visto como a confluência das vontades dos demais condôminos; o verdadeiro representante de todos que residem no empreendimento imobiliário. Figura indispensável, como dito, na harmonia dos interesses e na proteção da vontade da coletividade sobre a demanda individual.

## 2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO SÍNDICO

Ao contrário do que alguns pensam, o Síndico não precisa ser, necessariamente, condômino. Há abertura legal para que tal cargo seja exercido por pessoa estranha à vida condominial, havendo situações rotineiras em que o ocupante da vaga não reside em nenhuma das unidades imobiliárias individuais. Aliás, a partir da leitura do artigo mencionado anteriormente, o síndico não precisa ser, nem mesmo, pessoa física, podendo a administração do prédio ser exercida por uma empresa especializada nesta atividade<sup>2</sup>.

Exatamente por sua função primordial ser a de administração, o Código elencou um rol exemplificativo, diga-se de passagem, de funções atinentes ao síndico. O art. 1.348 apresenta uma lista com nove itens que vão desde a convocação de assembleia de condomínio à realização de seguro para proteger o patrimônio do condomínio. A condição meramente exemplificativa decorre da impossibilidade do Diploma Civilista determinar todas as atividades a ser desenvolvidas pelo síndico no cumprimento das suas atividades de cuidado.

---

<sup>2</sup> Em sentido contrário Pedro Elias Avvad quando afirma que “Não previu o *caput* do ar. 1347, e nem qualquer outro ponto da lei nova, a escolha de pessoa jurídica para as funções de síndico, nem limite para a reeleição e, tampouco a natureza dos serviços prestados pelo síndico, se remunerados ou gratuitos” (AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em Edificações. Novo Código Civil Comentado*. 2 ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p. 160).

A adoção por posicionamento contrário ao que é exposto pelo autor se dá, exatamente, pela ausência de vedação do Código Civil à eleição de uma pessoa jurídica para administração do condomínio. Da leitura do art. 1.347 não se encontra nenhuma expressão atinente a uma provável exclusividade da pessoa física, conforme defendido pelo autor em questão.

Havendo algum ato necessário para o fiel cumprimento do dever que sobre ele recai, poderá o síndico adotá-lo, ainda que não esteja previsto no mencionado dispositivo legal em análise, pois “Sem dúvida, o Código foi mais conciso e sistemático, concentrando em um só artigo todas as atribuições, especificamente outorgadas ao síndico, eis que, a toda evidência, várias outras existem que ficaram subentendidas.”<sup>3</sup> Pode-se citar como exemplo de função que não se encontra expressamente arrolada, o poder de demitir e contratar funcionários, assim como o de pagar seus salários. É interessante destacar, por sua vez, que os poderes do síndico não são ilimitados, conforme restou demonstrado no acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal<sup>4</sup>:

**CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ISENÇÃO. PODERES DO SÍNDICO. NULIDADE DE CLÁUSULA. DECRETAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO CONTRAPOSTO. AUSÊNCIA. 1. O SÍNDICO É MERO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO, NÃO TENDO POR SI SÓ, EMBORA RESPONSÁVEL LEGAL DO CONDOMÍNIO, PODERES PARA ISENTAR ALGUÉM DO PAGAMENTO DA TAXA CONDOMINIAL, QUE "PERTENCE" A TODOS OS CONDÔMINOS. 2. RECURSO IMPROVIDO (TJ-DF - AC: 20010910087464 DF , Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 17/03/2003, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: DJU 11/06/2003 Pág. : 57)**

De fato, a partir da leitura do art. 1.348, percebe-se que a função do síndico divide-se em administrativa e representativa. Como dito, será ele o eixo de congruência dos anseios dos moradores do condomínio, assim como também recairá sobre seus ombros o dever de guarda, conservação e organização da vida em coletividade, bem como do seu patrimônio.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Idem, p. 161

<sup>4</sup> Neste mesmo sentido, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul também já exarou seu posicionamento: **APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA NEGATIVA DE DÉBITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.**

Não pode o síndico conceder mais do que aquilo previsto e facultado a todos os demais condôminos, salvo autorização dos estatutos do condomínio ou de autorização emanada por órgão próprio e competente da organização.

No caso, nada há. Inexiste autorização de assembléia para recebimento de valores em 1999 e quitação de parcelas até 2006.

Da mesma forma, os artigos que tratam do pagamento das taxas condominiais (artigo 30 e seguintes) não autorizam a prática de recebimento de valores antecipadamente com simples quitação independente do valor da cota condominial que seguirá sendo devido.

(TJ-RS - AC: 70044059715 RS , Relator: Rubem Duarte, Data de Julgamento: 02/05/2012, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 08/05/2012)

<sup>5</sup> Diferindo críticas sobre como o Código Civil de 2002 arrumou as atribuições inerentes ao Condomínio, Avvad afirma que: “as atribuições do síndico, na nova lei, estão elencadas em nove incisos, alguns deles com mais que uma obrigação, em geral correlatas, umas com as outras. Não se acham, entretanto, agrupadas dentro das duas espécies de funções que esse mesmo dispositivo legal, logo adiante, admite que sejam, isoladamente, transferidas a terceiro. A distinção seria extremamente conveniente e simplificaria muito a contratação de administradores, ou mesmo de síndicos profissionais como se acha em voga, permitindo que a assembleia avalie com mais precisão os poderes a serem delegados a terceiros.” (Idem, p. 161-162)

A árdua tarefa é fustigada por muitos moradores do Condomínio. Aliás, para trazer uma zona de conforto um pouco maior, o Código Civil permitiu que tanto os poderes de representação como os de administração fossem direcionados para terceira pessoa, mediante autorização expressa da Assembleia de Condomínio e ausência de restrição na Convenção Condominial.<sup>6</sup>

A partir desta autorização, prevista no § 2º do art. 1.348, surge a figura do administrador de Condomínio que, por sua vez, não deve ser confundida com o Síndico. Isso porque, o administrador será aquele funcionário do condomínio, contratado para o fim de assumir a função representativa ou administrativa inerente ao síndico. Trata-se, portanto, de um empregado do condomínio que receberá remuneração como contraprestação dos seus serviços prestados, o que, geralmente, não ocorre com o síndico, como será visto um pouco mais a frente.

### 3. LAPSO TEMPORAL PARA O EXERCÍCIO DO CARGO

Não há dúvidas de que a responsabilidade é gigantesca, tanto assim que se candidatar e ocupar o cargo de síndico é considerado como, no mínimo, “corajoso” dentre os seus coproprietários. Esse ato de “coragem”, por sua vez, tem prazo determinado. O Legislador Civil estabeleceu um teto limite de dois anos de investidura no cargo. Não há, porém, vedações à reeleição, o que poderá resultar em um lapso muito mais longo de uma única pessoa ocupando o cargo em estudo.

Numa análise apressada, pode até parecer que o Código foi contraditório ao determinar um lapso temporal de investidura máximo de dois anos e não estabelecer o mesmo limite quando se fala em reeleição. Transparece uma espécie de burla ao sistema, mas é bom advertir, desde logo, que apenas transparece!

A exigência de realização de uma eleição no prazo limite de dois anos se justifica, ainda que autorizada a reeleição, por conta da defesa dos interesses dos condôminos frente àquele que desenvolve a atividade de administrador. Por ser o responsável pela organização, ou, em um comparativo bastante simples, ser o coração da estrutura condominial, o síndico deverá sempre ser observado de perto pelos seus representados. Por conta disso, ainda no capítulo

---

<sup>6</sup> Sobre o tema, Avvad, comenta que: “A única razão aparente que, imagina-se, possa ter inspirado o legislador a prever a investidura de alguém, no lugar do síndico, somente em poderes de representação, deve ser o desmembramento das suas funções políticas, especialmente nas edificações mais complexas, ou nos grandes condomínios, quando então, a possibilidade de se delegar a outras pessoas, a parte dos poderes de representação, certamente constarão da convenção do condomínio.” (Idem, p. 170)

referente à administração do condomínio, o Código traz a estampada no artigo 1.356 a previsão expressa acerca da existência de um conselho fiscal que será composto por três membros e terá como função, exatamente, fiscalizar as atividades do síndico.

Apesar de não constar expressamente no Diploma Civil, é bastante comum que nos condomínios haja outra figura que também desenvolverá a função de fiscalização dos atos do síndico, o qual será denominado de sub-síndico. Sua presença é facultativa, ante a ausência de previsão legal, mas na prática é bastante comum, pois, da mesma forma, servirá como um equilíbrio na balança de poderes inerentes ao síndico, haja vista que ao “sub” será conferida a possibilidade de opinar nas atitudes adotadas pelo representante do condomínio.

#### 4. A NATUREZA DA ISENÇÃO DA COTA CONDOMINIAL CONFERIDA AO SÍNDICO

Perceba que nesta análise, ainda que breve, sobre o síndico, é possível perceber que em momento nenhum se mencionou acerca de “direitos”. Falou-se em “poderes” e em “deveres”, mas não em “direitos”, o que já desmistifica uma conduta, também, comum nos condomínios brasileiros: a isenção, ou, até mesmo, a remuneração do síndico.

O síndico, como é possível concluir no curso da presente leitura, é um cargo eletivo. Isso significa dizer que não se trata de um funcionário, como ocorre, por exemplo, com o porteiro, com o servente e, até mesmo, com o administrador. Ele é eleito através de candidatura voluntária a ser posta sob votação em Assembleia de Condomínio convocada exclusivamente para esse fim. Geralmente, essa eleição ocorre anualmente, pois as Convenções de Condomínio reduzem o mandato para um ano, ao invés de manter o máximo de dois, conforme dispõe o Código Civil.

Efetivamente, em razão da gama de “ônus” e da diminuta quantidade de “bônus”, o cargo de síndico não é visto com “bons olhos”. Muitos se esquivam da possibilidade de se candidatar a ocupar o cargo de administrador, o que resulta em discussões acaloradas nas Assembleias de Condomínio. Em outros casos, a própria Convenção prevê uma espécie de “cláusula de emergência” na qual resta estabelecido que em não havendo candidatos, deverá ser feito um sistema de rodízio, assegurando o acesso de todos ao tão temido cargo.

Para tentar atrair pretendentes e, quem sabe, acirrar a corrida eleitoral, os condomínios adotaram medidas econômicas: alguns optam por efetuar uma contraprestação ao síndico, enquanto que uma maioria esmagadora prefere conferir a este a isenção no pagamento da quota condominial.

O que pode parecer, em uma primeira análise, algo diverso; analisando mais de perto, percebe-se que diferença inexistente, e é, exatamente, neste ponto que consta uma omissão bastante importante, e perigosa, na administração dos condomínios.

Caso fosse possível colocar numa tabela estatística a quantidade de condomínios que concedem isenção aos seus respectivos síndicos, facilmente se perceberia que esse número é soberano perante aqueles que optam por efetuar uma contraprestação econômica. Certamente por uma condição muito mais cultural do que técnica, as Assembleias de Condomínio optam por isentar aquele que ocupa o cargo de administrador das quotas condominiais, como uma espécie de contraprestação pelos serviços por ele prestados.

Este detalhe final, porém, resta esquecido!

Não será abordada aqui a questão atinente ao condomínio que remunera o seu síndico. Neste caso, as contadorias já efetuam o recolhimento imediato do montante referente ao INSS. A questão que se busca analisar envolve a hipótese de não pagamento da remuneração, mas sim da concessão da isenção da quota de condominial em razão do exercício do cargo de síndico.

Segundo a Constituição Federal – art. 167, XI – o custeio do sistema de seguridade social brasileiro é responsabilidade da sociedade como um todo, tanto o Poder Público, quanto o particular, a partir das receitas deles decorrentes. Além da pessoa jurídica de direito público, tanto o empregador, quanto o empregado deverão contribuir para a manutenção do funcionamento da previdência brasileira com a busca pela efetivação da sua natureza contributiva, a teor do que determina o art. 195, II da Carta Magna.

Portanto, tanto quem paga, quanto quem recebe a remuneração deverá recolher um determinado percentual a título de previdência, montante este que será vertido aos cofres do poder público a fim de que seja assegurado o pagamento para aqueles que se encontram aposentados ou incapacitados de exercer sua atividade profissional, no sistema contributivo obrigatório aos participantes. Sendo assim, “o fato gerador da contribuição é a atividade remunerada. É o mesmo evento deflagrador da filiação. A base-de-cálculo, embora a Constituição não preveja, é prevista em lei com o nome de *salário-de contribuição*.” *(destaque no original)*.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> IBRAHIM, Fábio Zambitte. *Curso de Direito Previdenciário*. 16 ed. Niterói: Impetus. 2011, p. 221

Nessa base-de-cálculo são inseridas todas as parcelas remuneratórias, inclusive aqueles ganhos habituais<sup>8</sup>, excluindo, ademais as parcelas ressarcitórias e indenizatórias. Exemplos a serem citados acerca das verbas que estão excluídas, são os valores pagos para gastos com combustível, almoço dos funcionários.<sup>9</sup>

## 5. O SÍNDICO DIANTE DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

Mas, a pergunta que se faz neste momento é: Qual a razão para vincular o INSS com a atividade de síndico? Ainda mais quando este síndico não recebe qualquer tipo de remuneração?

No caso, mesmo que não venha a perceber qualquer remuneração em pecúnia, a Previdência Social qualifica o síndico como um contribuinte individual, caso haja a isenção da taxa condominial. Ao permitir que o ocupante do cargo máximo de administração não custeie o rateio das despesas comuns, o condomínio estará, para o INSS, concedendo uma remuneração indireta, sendo, portanto, devido o pagamento da contribuição em face da verificação do seu fato gerador. Somente estará excluído desta obrigação previdenciária aquele que ocupa o cargo de síndico sem qualquer remuneração, benefício ou vantagem conferida pelo condomínio.

Apesar de soar estranho – haja vista que a isenção é apenas um mecanismo de incentivo para a candidatura de alguns – a matéria encontra-se espelhada no art. 12, I, alínea f da Lei 9876/99 que deu nova redação à Lei 8.212/91, a saber:

Art. 1º A Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 12. São segurados obrigatórios da Previdência Social as seguintes pessoas físicas.

(...)

V - como contribuinte individual: "(NR)

f) o titular de firma individual urbana ou rural, o diretor não empregado e o membro de conselho de administração de sociedade anônima, o sócio solidário, o sócio de indústria, o sócio gerente e o sócio cotista que recebam remuneração decorrente de seu trabalho em empresa urbana ou rural, e o

---

<sup>8</sup> Lembra Zambitte que “Pela conjugação do dispositivo constitucional e pelo art. 22, I da Lei nº 8212/91, parece ter sido intenção do legislador deixar os ganhos habituais somente aos *in natura*. Todavia, tal conclusão é equivocada, pois a habitualidade do pagamento em pecúnia, de pronto, transforma-o em salário, sendo despicienda a sua menção expressa” (*destaque no original*) (Idem, p. 270).

<sup>9</sup> Mais uma vez, consultando a doutrina de Zambitte, “Quanto às diárias, estas não podem exceder a 50% da remuneração mensal, sob pena de agregação à base de cálculo. É extremamente comum empresas buscarem a evasão fiscal, taxando a remuneração de diária. Daí a limitação em 50%. Observe que, ao ultrapassar 50%, o valor total das diárias integra-se à base, e não somente à diferença que excede 50%” (Idem, 272)

associado eleito para cargo de direção em cooperativa, associação ou entidade de qualquer natureza ou finalidade, bem como o síndico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração;

Apesar de a legislação prevê expressamente a existência de fato-gerador contributivo desde 1999, poucos condomínio preocupam-se em recolher o percentual da isenção da quota condominial do síndico ao INSS. Vale alertar que ao condomínio caberá uma contribuição de 20% sobre o valor da contribuição que cada um dos condôminos paga custear o condomínio. Sendo assim, somente em caráter exemplificativo, a isenção de uma quota condominial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensal, resultará no pagamento à previdência, por parte do condomínio, no montante de R\$ 200,00 (duzentos reais).

A contribuição, por sua vez, não deverá vir apenas do condomínio. Ao síndico também será imputado o dever de recolher para a Previdência Social. Seu percentual mínimo será de 11%, podendo efetuar pagamento em montante maior, a depender do valor tido como base de cálculo. Um alerta, porém, deve ser feito quando se refere ao recolhimento total do síndico. Isso porque deverá ser limitado ao teto de recolhimento da Previdência Social, o que significa dizer que se já houver contribuição em decorrência de outras atividades remuneradas, estas devem ser consideradas. Atingindo o valor máximo, restará isento recolhimento do valor sobejante.

A cada novo recolhimento – que deverá ocorrer mensalmente – o Condomínio deverá efetuar o registro das contribuições na GFIP.

A solução então – num aspecto de redução de custos – seria escolher um síndico aposentado? Afinal, à primeira vista, não deveria ele recolher o valor para a Previdência Social. Este, porém, não é o entendimento do próprio INSS, pois neste caso exige-se a inscrição do síndico como contribuinte individual e a consequente realização do recolhimento devido.

Com isso, muitos condomínios são compelidos a fazer o recolhimento total devido, juntamente com todos os encargos incidentes, conforme se observa no precedente abaixo colacionado:

**TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O PRÓ-LABORE E SOBRE A ISENÇÃO DA QUOTA CONDOMINIAL DOS SÍNDICOS. ART. 1º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 84/96. CONDOMÍNIO. CARACTERIZAÇÃO. PESSOA JURÍDICA. LEI Nº 9.876/99. INCIDÊNCIA. I - E devida a contribuição social sobre o pagamento do pró-labore aos síndicos de condomínios imobiliários, assim como sobre a isenção da taxa condominial devida a eles, na vigência da Lei Complementar nº 84/96, porquanto a Instrução Normativa do INSS nº 06/96 não ampliou os seus conceitos, caracterizando-se o condomínio como pessoa**



jurídica, à semelhança das cooperativas, mormente não objetivar o lucro e não realizar exploração de atividade econômica. II - A partir da promulgação da Lei nº 9.876/99, a qual alterou a redação do art. 12, inciso V, alínea f, da Lei nº 8.212/91, com as posteriores modificações advindas da MP nº 83/2002, transformada na Lei nº 10.666/2003, previu-se expressamente tal exação, confirmando a legalidade da cobrança da contribuição previdenciária. III - Recurso especial improvido (STJ - REsp: 411832 RS 2002/0016098-2, Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 17/10/2005, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 19.12.2005 p. 211RDDT vol. 126 p. 135)

O fato é que não há como se esquivar da contribuição previdenciária caso haja isenção da quota condominial ao síndico, ou mesmo ao sub-síndico. Apesar de não ser um assunto encarado de frente pelos condomínios, a Jurisprudência é tranquila no sentido do recolhimento, confirmando a norma jurídica, conforme se observou no transcorrer do texto.

## **6. CONCLUSÃO**

A partir deste ensaio, é possível concluir pela existência da obrigação tributária do condomínio e absoluta exigibilidade da contribuição previdenciária sobre o pagamento do pró-labore aos síndicos de condomínios imobiliários. Além do óbvio, verificou-se também, tanto jurisprudencial, quanto legislativamente, a necessidade de o recolhimento tributário incidir sobre a isenção da taxa condominial, conferida como chamariz para o exercício do nefasto cargo de síndico.

Assim, através do princípio da universalidade da cobertura do atendimento, que consiste em promover indistintamente o acesso ao maior número possível de benefícios, na tentativa de proteger a população de todos os riscos sociais previsíveis e possíveis, o síndico também está resguardado previdenciariamente, obedecendo, igualmente aos demais contribuintes, aos períodos de carência de cada benefício.

Por sua vez, estampado no inciso I, Parágrafo Único, do art. 194 da Constituição Federal de 1988, tal princípio é fundamental para a concretização da igualdade previdenciária. Isso significa dizer que todos aqueles que atendem ao regime contributivo da Previdência Social – inclusive os segurados facultativos e individuais – serão abraçados pela proteção social dela decorrente.

Deste modo, o regular recolhimento da contribuição previdenciária do síndico do condomínio gera segurança, através do amplo acesso à previdência social, como evita autuações realizadas

pela Receita Federal do Brasil ao condomínio no sentido de obrigar a contribuição forçada, com incidência de multas e encargos pelo inadimplemento.

## **REFERÊNCIAS:**

AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em Edificações. Novo Código Civil Comentado*. 2 ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007;

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. TJ-RS - AC: 70044059715 RS , Relator: Rubem Duarte, Data de Julgamento: 02/05/2012, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 08/05/2012;

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. STJ - REsp: 411832 RS 2002/0016098-2, Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 17/10/2005, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 19.12.2005 p. 211RDDT vol. 126 p. 135;

IBRAHIM, Fábio Zambitte. *Curso de Direito Previdenciário*. 16 ed. Niterói: Impetus. 2011.

FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 5 ed. ver. Atual. Amp. São Paulo: RT, 2005

MARTINEZ, Wladimir Novaes. *Curso de Direito Previdenciário*. 3 ed. São Paulo: LTR, 2005.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito Imobiliário. Teoria e Prática*. São Paulo: GEN. 2009.