

Contratação de prestadores de serviços e as responsabilidades do Síndico



Palestrante: Leandro Alves
E-mail: flseguros2@fl.com.br
11 94738-4063

Responsabilidades do Síndico

- Resumindo, o [síndico](#) é o representante legal do condomínio, sendo responsável por TUDO que acontece dentro dele, direta ou indiretamente.
- Se por um lado exerce a função de chefe dos funcionários condominiais, por outro, ao contratar uma empresa para prestar um serviço, servirá de fiscal dos empregados de terceiros.

Cuidados nas contratações para o condomínio



- Seja na área de manutenção predial, reforma, conservação ou terceirização de mão de obra, contratar fornecedores para condomínio exige cuidado redobrado, sob pena de responsabilização do síndico por negligência, imperícia ou imprudência.
- Por isso, o síndico precisa dedicar parte do seu tempo à análise criteriosa da empresa fornecedora que irá contratar. Esse cuidado é fundamental para que a qualidade do serviço não seja comprometida, garantindo a satisfação dos moradores no final do processo.
- Também é importante que o síndico não tenha como critério da escolha apenas o menor preço, o que pode comprometer a qualidade do trabalho e o prazo de entrega, além de gerar custos futuros com possíveis retrabalhos.

O síndico do condomínio, antes da contratação e durante a prestação de serviços, deve estar ciente de suas responsabilidades como administrador e como fiscal.

Por isso, listamos algumas dicas valiosas para o síndico:

- Garanta condições totais de trabalho para os empregados que prestam serviços;
- Exija da empresa contratada os equipamentos de segurança (EPIs) necessários para seus empregados (varia conforme o tipo de serviço), conforme legislação em vigor;
- Exija da empresa um comprovante de registro legal de seus funcionários e do pagamento das obrigações trabalhistas e previdenciárias;
- Estipule contratualmente seguro contra acidentes e seguro de vida para os funcionários que trabalharão no condomínio, dependendo do tipo de obra;
- Identifique os prestadores de serviços na portaria para controlar o acesso ao condomínio;
- Fiscalize a alteração no quadro de funcionários da obra ou do serviço, e não aceite substitutos sem aviso prévio da empresa;
- Tenha cuidado na hora de contratar a empresa;
- Verifique se ela oferece assistência jurídica, seguro contra acidentes de trabalho e seguro de vida aos funcionários;
- É bom lembrar que **há responsabilidade solidária** frente aos empregados, e que o condomínio deve se resguardar ao máximo.

O que exigir de documentos ao escolher uma empresa ?



Importante

**Quanto maior a obra, maiores os cuidados que
você deve tomar na contratação**

- Contrato social e Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Alvará de localização e funcionamento;
- Saúde financeira;
- Balanço Patrimonial e Balancetes;
- Análise Econômico Financeira;
- Negativa de falência;
- Garantias aos trabalhadores;
- Comprovante de registro dos funcionários;
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- PPRA e PCMSO atualizados;
- Cumprimento da Norma Regulamentadora 6 (Uso de EPIs);

- Seguro de Responsabilidade Civil (RC);
- Registro no CREA (ou CAU);
- Engenheiro Civil (ou Arquiteto);
- ART (ou RRT);
- Atestados de capacidade técnica;
- Experiência;
- Registro no CRQ e Químico responsável;
- Avaliação Quantitativa de Riscos Químicos;
- Laudo de potabilidade da água (para impermeabilização em caixa d'água);
- Cumprimento das Normas Reguladoras específicas (NRs).

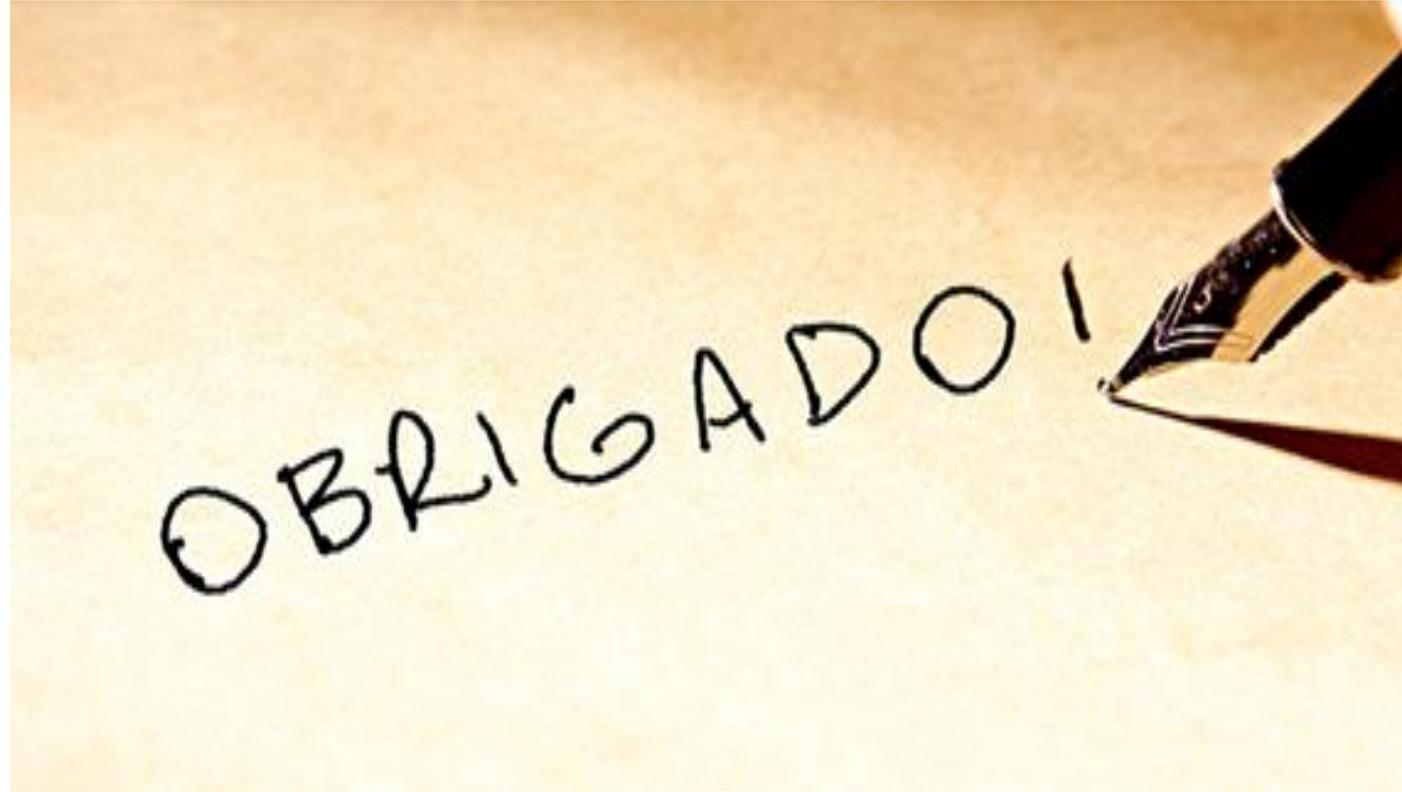
Lembre-se

- A responsabilidade final é sempre do condomínio, já que solidário na obrigação. Antes de pagar pelo trabalho, confira todos os pontos elencados acima, principalmente os relacionados aos direitos trabalhistas e previdenciários, e à segurança do trabalhador.
- Há quem acredite que qualquer um pode ser síndico. Nada mais longe da verdade. Além dos conhecimentos em administração e um pouco de direito, das habilidades com gestão de pessoas, de saber ouvir, de saber liderar, estão as responsabilidades que o cargo pede.
- A responsabilidade civil e criminal do síndico é uma das mais importantes atribuições do gestor. Você pode conferir o que diz a lei sobre as responsabilidades do síndico no [artigo 1348 do novo Código Civil](#).

Área Construída 4.678,00
Seguradora Atual TOKIO MARINE
Orçamento 559334002018/1

Ocupação RESIDENCIAL (HABITUAL)
Sinistro Não
Vigência Seguro 12/09/2018 a 12/09/2019

	Simples	Ampla
Incendio, Raio, Explosao e Queda de Aeronaves	9.281.152,00	9.281.152,00
Danos Eletricos	180.600,00	
Vendaval, Impacto de Veiculos Terrestres	76.650,00	
Quebra de Vidros	5.850,00	
Tumultos	20.000,00	
Desmoronamento	50.000,00	
Vazamento de Sprinklers	N/C	
Vazamento de tanques e tubulações	40.000,00	
Alagamento	N/C	
Roubo de Bens do Condominio	7.000,00	7.000,00
Responsabilidade Civil do Condominio	500.000,00	500.000,00
Responsabilidade Civil do Sindico	500.000,00	500.000,00
RC Garagem - Incendio, Roubo e Furto Qualificado	70.000,00	70.000,00
RC Garagem - Colisao, Incendio, Roubo e Furto Qualificado	N/C	N/C
Responsabilidade Civil - Portoes Automaticos	10.000,00	10.000,00
Responsabilidade Civil Dano Moral	20.000,00	20.000,00
Vida e Acidentes Pessoais	N/C	N/C
Incendio de Bens das Unidades	480.000,00	480.000,00
Roubo de Bens das Unidades	N/C	N/C
Assistência 24 horas	Contratada	Contratada



OBRIGADO!