

Responsabilidade Civil do SÍNDICO

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

SÍNDICO

- ▶ Art. 1.347. 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.

SÍNDICO

- ▶ 1348 CC § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. **Contratação direta de uma administradora condominial.**
- ▶ 1348 CC § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação **ou as funções administrativas**, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção. **Contratação pelo síndico: total ou parcial/administradora/jurídico, etc.**

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- ▶ I - convocar a assembleia dos condôminos;
- ▶ **II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;**
- ▶ III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- ▶ IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- ▶ V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- ▶ VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- ▶ VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- ▶ VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- ▶ IX - realizar o seguro da edificação.

CONSELHO FISCAL = NÃO DEPENDE DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

- ▶ Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um **conselho fiscal**, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

RESPONSABILIDADE CIVIL

- ▶ CC: Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.
- ▶ CC: Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

CC Art. 188. Não constituem atos ilícitos:

- ▶ I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;
- ▶ II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente.
- ▶ Parágrafo único. No caso do inciso II, o ato será legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo.

COMO AGIR PARA EVITAR RESPONSABILIDADE CIVIL?

- ▶ **NÃO SER OMISSO** COM AS OBRIGAÇÕES CONTIDAS NOS ARTIGOS 1347, 1348 DO CÓDIGO CIVIL E CONVENÇÃO CONDOMINIAL;
- ▶ **NÃO SER ABUSIVO OU NEGLIGENTE** (AINDA QUE PARA O “BEM” DO CONDOMÍNIO);

ERROS COMUNS:

- 1) OPTAR POR SERVIÇOS “MAIS BARATOS” SEM NOTA FISCAL OU RPA PARA ECONOMIZAR PARA O CONDOMÍNIO;
- 2) NEGOCIAR DÉBITOS DANDO DESCONTO AOS INADIMPLENTES;
- 3) CONTRATAR PRESTADORES DE SERVIÇO IRREGULARES (AINDA QUE PARA PEQUENOS SERVIÇOS)
- 4) MULTAR OS “INIMIGOS”/PROTEGER OS “AMIGOS”

ERROS COMUNS:

- 5) TRANSFERIR PODERES AS EMPRESAS DE APOIO AO SÍNDICO **SEM FISCALIZAR** O EXERCÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO;
- 6) PERMITIR (ou omitir-se) O EXCESSO DE COBRANÇA NA INADIMPLÊNCIA (VALORES ABUSIVOS/CONSTRANGIMENTOS INDEVIDOS);
- 7) NEGLIGENCIAR O CUMPRIMENTO DE REGIMENTO E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL;

E QUAL A DIFERENÇA?

ADMINISTRADORAS CONDOMINIAIS:

- 1) REGISTRO OBRIGATÓRIO NO CRA (ACÓRDÃO N° 01/2011 – CFA);
- 2) PODE SER CONTRATADA PELO SÍNDICO OU PELA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL PARA ADMINISTRAR O CONDOMÍNIO (TRANSFERÊNCIA DE PODERES) = **TEM RESPONSABILIDADE CIVIL POR SUA ATUAÇÃO NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.**

E QUAL A DIFERENÇA?

EMPRESAS DE APOIO AO SÍNDICO:

- 1) NÃO PRECISAM DE REGISTRO NO CRA;
- 2) PRESTAM SERVIÇOS **SOB ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO;**
- 3) **NÃO TEM RESPONSABILIDADE CIVIL DIRETA SOBRE A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL POIS AGEM POR AUTORIZAÇÃO OU ORDEM DO SÍNDICO.**
- 4) **O SÍNDICO RESPONDE (CULPA EM ELEGER/VIGIAR)**

Condutas fundamentais:

PRESTAÇÃO DE CONTAS!

- ▶ Ter pastas organizadas com todos os comprovantes de pagamento
- ▶ Sempre exigir notas fiscais, RPA (recibo de autônomo), comprovantes de pagamentos de funcionários e seus benefícios, guardar as contas pagas.
- ▶ Trabalhar sempre em cooperação com o **conselho fiscal**, para verificar mensalmente a contabilidade condominial.

Condutas fundamentais:

COBRANÇA CORRETA DOS DEVEDORES!

- ▶ O síndico deve zelar pela recuperação dos créditos do condomínio.
- ▶ A negligência nesses procedimentos, devidamente comprovada, pode gerar a obrigação de reparar o dano.
- ▶ O excesso de cobrança pode gerar dano moral.
- ▶ Divulgar apenas as unidades devedoras e não os nomes dos devedores.

Condutas fundamentais:

Gestão de RH!

TERCEIRIZADOS: FISCALIZAR EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇO (PORTARIA/LIMPEZA/MANUTENÇÃO) quanto às obrigações trabalhistas e tributárias = responsabilidade solidária.

ORGÂNICOS: Cumprir todas as leis trabalhistas/tributárias.

a) Não permitir que condôminos desrespeitem funcionários/prestadores de serviços.

b) Evitar que condôminos contratem funcionários/prestadores de serviços.

Conduas fundamentais:

APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA:

OBRAS E CONTRATAÇÕES ATÍPICAS

A) UTÉIS

B) NECESSÁRIAS

C) VOLUPTUÁRIAS

Condutas fundamentais:

MANUTENÇÕES: (ELÉTRICA/HIDRÁULICA/GÁS/ ELEVADORES/PISCINAS/PLAYS)

- 1) SEGUIR AS REGRAS DA ABNT. RECOLHER ART QUANDO NECESSÁRIO;**
- 2) MANTER PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA;**
- 3) CONTRATAR EMPRESAS ESPECIALIZADAS;**

Condutas fundamentais:

ROUBOS/FURTOS/DANOS:

MANTER INFORMATIVO DE NÃO RESPONSABILIDADE;

- ▶ Não permitir que funcionários do condomínio recebam chaves dos apartamentos ou veículos dos condôminos - caso não seja manobrista.
- ▶ Ser criterioso ao contratar o funcionário/terceirizado, providenciar o treinamento constante e sempre verificar o cumprimento das funções.

Conduitas fundamentais:

CONTRATAR PRESTADORES DE SERVIÇOS IDÔNEOS!

Bons prestadores de serviço garantem a qualidade da sindicância!

Evitem modismos e promessas “mágicas”!



DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA
perola.braga@uol.com.br

VIANNA BRAGA, FARIAS & ULHÔA ADVOCACIA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP.

(12) 39415465

(12) 981416973