



## Arnon Velmovitsky: Síndico responde por obras executadas por condôminos

O síndico de condomínio possui atribuições, obrigações e responsabilidades decorrentes do exercício do cargo, para o qual é eleito pelos condôminos, em Assembleia Geral Ordinária, para mandato que não pode exceder o prazo de 2 anos, estabelecido na convenção de condomínio, conforme fixado no artigo 1347, do Código Civil.

O artigo 1348, do Código Civil delimita extensa a competência do síndico:

*“Art. 1348 – 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;*

*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; e*

*IX – realizar o seguro da edificação”.*

A destituição do síndico é disciplinada no artigo 1.349, do Código Civil e requer o “quórum” mínimo da maioria absoluta dos presentes na Assembleia Geral.

A convenção de condomínio pode ampliar as atribuições do síndico e fixar a sua remuneração.

A leitura mais atenta dos artigos do capítulo VII, do Código Civil, permite ampliar essas atribuições, a partir do que consta, por exemplo, nos artigos 1.334 e 1.336 do Código Civil, das cláusulas obrigatórias que devem constar na Convenção do Condomínio e dos direitos (artigo 1.335) e deveres (artigo 1.336) dos condôminos.

A questão da responsabilidade do síndico ganhou as primeiras páginas dos jornais, por ocasião do desabamento de dois prédios no centro do Rio, decorrente de obra executada sem os devidos cuidados por condômino em sua unidade.

Diante da repercussão do caso, com muitas vítimas fatais, foram editadas a Lei Estadual 6.400, de 05 de março de 2013, Lei Complementar Municipal 126, de 26 de março de 2013, regulamentada pelo Decreto 37.426, de 11 de julho de 2013, instituindo a obrigação dos prédios de contratar a confecção de laudo de autovistoria, a ser elaborado por profissionais legalmente habilitados no CREA-RJ ou CAU-RJ.

A legislação transfere para os condomínios a responsabilidade do Poder Público, com novo e elevado



custo, a ser arcado pelos condôminos.

A lei prevê ainda a responsabilidade do condomínio pela omissão da feitura do laudo, respondendo portanto o síndico por sua inércia.

Cabe ao síndico tomar os devidos cuidados para evitar que seja responsabilizado pelos problemas do condomínio.

E para tanto, deverá levantar todas as questões relevantes e tratá-las em Assembléia Geral, eximindo-se de qualquer responsabilidade através de decisões lançadas na ata.

O síndico responde pelo excesso de representação, a partir dos limites de suas atribuições (artigo 187, do Código Civil).

Cabe ao síndico diligenciar para encontrar soluções que apresentem o melhor binômio qualidade-preço para atender as demandas do prédio.

Ao síndico cabe ainda a missão de harmonizar as relações entre os condôminos, administrar os recursos do prédio, zelar pela segurança dos condôminos, realizar periódicas vistorias no prédio, prestar contas dos valores recebidos e pagos, enfim são muitos e relevantes tarefas que exigem do investido no cargo equilíbrio, poder de decisão, organização, serenidade e liderança, além de paciência e altruísmo.

A partir do exposto, deduz-se que o melhor caminho é envolver todos os condôminos nas decisões relevantes, com a convocação de assembleias para discutir os problemas comuns, o que só melhora a qualidade de decisão, com inequívocos benefícios para todos os condôminos.

**Date Created**

09/05/2014