



viver bem em condomínio

O Síndico pode decidir sozinho?

Na maioria absoluta dos assuntos a resposta a este questionamento vai ser SIM. O síndico é a autoridade máxima do condomínio, perdendo apenas para as deliberações de assembleias, está sim órgão soberano, hierarquicamente abaixo do C.C.B.

É simples entender esse posicionamento. Tanto a Lei, como as convenções em sua maioria das vezes, estabelece que o síndico é o representante legal do condomínio. Como um presidente de associação ou diretor de empresa, representa a instituição de forma ativa e passiva, podendo então ter suas atividades legais administrativas, apenas restritas a normas estabelecidas pela convenção, que eventualmente possam complementar as regras da legislação pública. Certamente todo esse poder e individualidade vai sempre depender do tamanho do condomínio, do orçamento, da quantidade de colaboradores e até mesmo da quantidade de serviços que necessita, tornando o condomínio agente ativo do sistema tributário, bem como um consumidor de produtos e serviços que se envolve cada vez mais com as obrigações legais.

Não adianta querer pontuar de rigorosas regras em uma convenção que possa exigir, síndico, representantes de comissões, obrigações de conselho, se na assembleia de eleição o condômino nem aparece, nem mesmo "disputa" de candidatura, sendo eleito aquele condômino ou representante que na verdade nem mesmo se candidatou, mas aceito o cargo por certa pressão, da própria falta de manifestação de interesse dos demais condôminos, todos acreditando que a função seja um encargo, que até mesmo se torna se não gerida com o apoio e respeito dos demais condôminos.



O síndico é o representante legal do condomínio e tem poderes para tomar decisões e agir em nome de todos, conforme a lei e a convenção.



Suas decisões devem cumprir a legislação, a convenção e as deliberações da assembleia.

Transparência, responsabilidade e prestação de contas são essenciais!



O que diz a Lei, a respeito das "obrigações" do Síndico: Art. 1.348 do Código Civil.

PRINCIPAIS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Art. 1.348 do Código Civil

ATRIBUIÇÃO	RESPONSABILIDADE
I CONVOCAR ASSEMBLEIAS	Convocar a assembleia dos condôminos sempre que necessário.
II REPRESENTAR O CONDOMÍNIO	Atuar judicial e extrajudicialmente em defesa dos interesses comuns.
III INFORMAR PROCESSOS	Comunicar à assembleia ações judiciais ou administrativas de interesse do condomínio.
IV CUMPRIR AS NORMAS	Fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as decisões assembleares.
V ZELAR PELAS ÁREAS COMUNS	Garantir a conservação, segurança e funcionamento adequado das áreas comuns.
VI ELABORAR O ORÇAMENTO	Planejar receitas e despesas para o exercício anual.
VII COBRAR TAXAS E MULTAS	Cobrar contribuições condominiais e penalidades previstas.
VIII PRESTAR CONTAS	Apresentar relatórios financeiros e de gestão aos condôminos.

Pode parecer complicado, mas é simples.

O síndico é o gerente da "instituição" condomínio, a direção fica a cargo das Assembleias, orientadas pela convenção e regimento

Se o síndico estiver atuando de forma a cumprir suas obrigações de acordo com a Legislação, sim, ele pode decidir sozinho, aliás, as penalidades podem recair sobre ele mais por omissão, do que pela realização. E eventualmente, alguma penalidade atribuída ao condomínio, não será de responsabilidade "dele" e sim da comunidade. De todos os condôminos.

- Mas não concordo? Não houve aprovação em assembleia. Houve sim aprovação em assembleia. Quando eleito foi-lhe outorgado os poderes para atuar da melhor forma a atender as obrigações inerentes do cargo, e na maioria de condomínio, pelo hábito de se "copiar" a legislação, os poderes do síndico são de atos individuais.

Condomínios maiores, podem e devem ter regimentos complementares, as bases da lei. Estando definido na convenção, pode haver atribuições ao conselho, ou mesmo conselhos, que possam limitar a atuação independente do síndico, igualmente comissões específicas que atuem em frentes específicas, como por exemplo: Comissão de Festas; Comissões de Obras, e uma infinidade delas. Esses membros de conselhos e comissões, não se tornam responsáveis pela execução desse ou aquele ato, mas emitem parecer a respeito, orientando as ações do síndico.

Na próxima semana:

MUDANÇA DE ESTATUTO

Interatividade da coluna com o leitor. Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para atendimento@andreazimoreira.com.br ou pelo nosso whatsapp



16 3412-9700

Cuidar de condomínios é, antes de tudo, cuidar de pessoas.

Administração | Organização | Sustentabilidade | Acessoria
Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br andreazimoreiraassessoria



Edgard Andreazi Moreira
CRC ISP 190.968/08
Pós graduado em Administração Pública Municipal Direito Imobiliário; Direito Tributário Gestão & Cooperativismo de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria