



viver bem

em condomínio

SÍNDICO PRECISA ATENDER 24 HORAS?

Não. A resposta é simples assim. O síndico é a pessoa responsável pela representação do condomínio, é lógico que se confunda esse papel de responsabilidade com a questão de ser o responsável pelo julgamento e decisão de fatos eventuais que possam surgir, e que invariavelmente também ocorrem nas 24 horas do dia em uma escala 7 x 0, mas existem os fatos que devem ser resolvidos através de ação imediata, assim como os que podem ser resolvidos nas primeiras horas do próximo dia útil, sendo estas as mais comuns, emergências extremas não requerem a disponibilidade do síndico. Em caso de incêndio é mais prudente chamar o síndico ou o Corpo de Bombeiros?

Síndico não é igual a banco 24 horas, farmácia 24 horas, tampouco um serviço público. Vão existir os mais presentes, mas isso deve ser avaliado na assembleia de eleição ou contratação, e lembrando que está sendo eleito contratado um representante para a coletividade, e não um empregado à disposição de todos os condôminos. O Código Civil, em seu artigo 1.348 estabelece assim suas atribuições: Convocar assembleias; representar ativamente o condomínio em juízo ou fora defendendo os interesses comuns; informar a assembleia sobre processos judiciais e/ou administrativos; fazer cumprir a convenção, regimento e as deliberações da assembleia; zelar pela conservação das áreas comuns e pela prestação dos serviços essenciais; elaborar orçamento anual; cobrar contribuições multas; prestar contas à



assembleia; contratação do seguro obrigatório entre outras contratações. Observem que a maioria das atividades é de supervisão, não de execução. Ele é o responsável pela obrigação. orçamento anual; cobrar contribuições e multas; prestar contas à assembleia; contratação do seguro obrigatório entre outras contratações. Observem que a maioria das atividades é de ordem de supervisão, não de execução. Ele é o responsável pela obrigação. As regras não são estabelecidas pelo síndico, recebem orientação de legislação vigente, que servem de base a convenção e ao regimento, antes de cobrar do síndico de estar ou não atuando dentro das obrigações e limites a que está sujeito, É preciso avaliar se nosso comportamento como condômino está seguindo as mesmas diretrizes, principalmente no que se refere as obrigações de todos, pois elas foram estabelecidas antes mesmo de se pretender morar em um condomínio, as regras chegaram antes das expectativas particulares de cada condômino.

É óbvio que desde a popularização do celular e das redes sociais, talvez a mais comum o WhatsApp, a forma e agilidade de comunicação seja com o síndico, administradora, zelador, porteiro, ganhou uma nova dinâmica, inclusive pelo nosso

individualismo, esquecemos que estas pessoas prestam serviços para o condomínio, mas devem ser respeitados seus horários e dias de atuação. Sem entrar na questão do risco trabalhista que se pode envolver quando tratamos de colaboradores, tanto na questão jornada de trabalho, quanto a desvio de função, vamos apenas considerar a relação de responsabilidade entre síndico e condômino. Mesmo que remunerado, seja lá da forma que foi definido, se apresentou em uma assembleia que certamente a maioria absoluta dos condôminos não esteve presente, muitas vezes nem mesmo concorreu a um pleito, pois ninguém se ofereceu a disputar o cargo e nem ao menos aceitar participar do grupo diretivo do condomínio. Independentemente do tamanho do condomínio, assume a responsabilidade civil e até mesmo criminal para atender o interesse de todos, e lembrando que esse todos, não representa o interesse de cada um, mas sim o da coletividade. É certo que algumas demandas irão ocorrer em dias e horários não convencionais, mas, daí a esperar que o síndico esteja de prontidão 24 horas, e a mesma coisa que querer ligar para o prefeito da sua cidade informando que há um semáforo não funcionando. Antes de ser o representante dos interesses pessoais de cada um, o síndico na maioria das vezes é um vizinho, que merece o respeito de todos, e, se for contratado, igualmente merece respeito e a compressão de que atividade profissional tem horário convencional para ser exercida.

Na próxima semana:

“Na próxima quinta-feira, não haverá edição.”

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

Administração | Organização | Assessoria
Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br



andreazimoreiraassessoria



ANDREAZI
MOREIRA



Edgard Andreazi Moreira

CRC 1SP 190.968/O8

Pós-graduado em Administração
Pública Municipal Direito Imobiliário;
Direito Tributário Gestão &
Cooperativismo de Crédito; Diretor
da Andreazi Moreira Assessoria