



Gestão do síndico sob a ótica jurídica

Iremos abordar, primeiramente, a gestão dos síndicos sob a ótica jurídica, tema de extrema importância para os gestores, uma vez que atuação destes pode incorrer em problemas legais, com responsabilidade civil e até mesmo criminal.

Sabemos que atuar como síndico não é tarefa fácil, lidar com a diversidade de moradores, cultura, costumes, crenças, hábitos, requer muita habilidade sem mencionar na responsabilidade de ter “*uma espécie de mini cidade*” para cuidar.

Desta forma o síndico deve ser uma pessoa multifuncional, uma vez que deve planejar, fiscalizar, orientar, exigir, cobrar e para isso se faz necessário ter o conhecimento básico sobre diversas matérias, como direito, engenharia, gestão de pessoas, administração entre outros.

No tocante a gestão do síndico se faz importante analisarmos o artigo 1.348 do Código Civil, o qual traz expressamente as competências que cabem ao síndico, senão vejamos:

Artigo 1.348. Compete ao Síndico:





§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 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.

Da Responsabilidade do Síndico

Por primeiro, convém destacar, que a responsabilidade civil do condomínio, via de regra, é subjetiva.

Neste sentido, a responsabilidade do síndico depende dos seguintes fatores:

- a) Se a atividade exercida pelo síndico profissional é através de empresa (art. 14 do CDC), é o caso de deslocamento da responsabilidade civil do síndico, de subjetiva para objetiva em função da relação de consumo do profissional com o condomínio;
- b) se o síndico profissional for autônomo, a responsabilidade civil deste seria subjetiva por força de lei (art. 14, §4º, do CDC);
- c) no caso do síndico profissional ser voluntário, sua responsabilidade inicialmente seria subjetiva, salvo se houver abuso do exercício regular do direito (art. 187 do CC/2002), quando, então, seria aplicada a responsabilidade sem culpa;
- d) a responsabilidade do condomínio é geralmente subjetiva, salvo se considerada atividade de risco do Condomínio (art. 927, parágrafo único, do CC/2002), caso em que a responsabilidade pode se deslocar de subjetiva para objetiva com base na teoria do risco, independente do Síndico ser profissional ou voluntário;



Importante destacar, que se o síndico for voluntário, a sua responsabilidade civil será subjetiva no caso de ilicitude, se for caso de abuso de direito, será sempre objetiva, conforme explicam Nelson Nery Jr. E Rosa Maria de Andrade Nery: *“Sendo assim, não há que se cogitar o elemento culpa na sua configuração bastando que a conduta exceda os parâmetros que constam no art. 187 do CC”*.

Por outro lado, se o síndico for profissional com empresa constituída, a responsabilidade civil por ato ilícito ou em abuso de direito, no que se refere aos prejuízos causados ao condomínio ou a terceiros, será objetiva.

NERY JR. Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código Civil Anotado. 2. Ed. São Paulo: RT.2003.p.255 apud TARTUCE, Flávio. Manual do Direito Civil. 10.ed. São Paulo: Gen/Método, 2020.p. 442.

Vejamos o tema sob a ótica doutrinária J. Nascimento Franco, ao analisar as atribuições do síndico, expõe que:



“Administrando o condomínio como mandatário legal da massa condominial, deve o síndico esmerar-se para cuidar do edifício como se fora seu. E, embora não responda solidariamente com o condomínio pelas obrigações deste, responde, contudo, pelos prejuízos que o inexato cumprimento de suas tarefas causar ao condomínio.

Tarefa tão delicada quanto importante do síndico é usar adequadamente as verbas de que dispuser para a manutenção dos serviços necessários para a utilização normal do edifício e, ainda, a execução de obras que para tal fim sejam indispensáveis. Assim, é que a supressão de algum serviço ou instalação existente só deverá ocorrer mediante deliberação em assembleia especialmente convocada para examinar a questão, porquanto é presumível que as condições de utilização do edifício devem ser mantidas, mormente quando atendem às necessidades dos condôminos, ou mesmo de alguns deles.

*Como órgão encarregado de executar tarefas marcadamente administrativas, o síndico não pode praticar qualquer ato que importe em liberalidade, alienação, oneração ou inovação nas áreas e coisas de uso e co-propriedade comuns ou na destinação que lhes tiver sido dada quando da instituição e Convenção do condomínio.” **(FRANCO, J. Nascimento. Condomínio. São Paulo: editora revista dos Tribunais, 2005. p. 42/43)***



Dessa forma, temos que o síndico deve ser diligente com suas obrigações e como diz J. Nascimento Franco “... **deve o síndico esmerar-se para cuidar do edifício como se fora seu...**” evitando assim causar prejuízo a terceiros e ter que arcar com estes.

Responsabilidade criminal

No tocante a responsabilidade criminal ela se origina da prática de um ato que configure crime previsto em lei, geralmente de crimes contra a honra (previsto no Código Penal nos artigos: 138, 139 e 140), apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários (previsão no artigo 168 A do Código Penal) e ainda da apropriação indébita de fundos do condomínio (previsão no artigo 168 do Código Penal).

Importante ressaltar que aos olhos da legislação penal o síndico é um garantidor, ou seja, ele possui o dever de vigilância, cuidado e proteção, dessa forma a omissão ou ação equivocada é a mesma coisa que dar causa e o síndico responde por ambas.

Diante do apresentado, temos que é de extrema importância que o síndico esteja ciente de suas responsabilidades, para que assim possa ter o cuidado devido na hora de gerir o Condomínio, pois uma vez que suas condutas causem danos se condenado responderá com seu patrimônio para ressarcir a coletividade acometida por sua má gestão.



Daí a importância do síndico se valer de bons profissionais para lhe assessorar nesta tarefa complexa que é a gestão de condomínio.



AUTORIA - DIANE PEREIRA DE SOUSA – OAB/SP 388.473

PARTICIPANTES - RANDAL CAETANO DE OLIVEIRA OAB/SP 231.320, VANESSA
STRINGHER OAB/SP 164.508

COORDENADOR - RANDAL CAETANO DE OLIVEIRA – OAB/SP 231.320

PRESIDENTE - RODRIGO KARPAT