COND CENTER

GUIA DOS SÍNDICOS

DIREITOS E DEVERES

www.condcenter.com.br



TODO CONDOMÍNIO PRECISA DE UM SÍNDICO

A crescente procura por segurança e qualidade de vida fez com que mais pessoas escolham morar em prédios e condomínios. Diante dessa demanda, tornou-se cada vez mais necessária a função do síndico profissional.

As reponsabilidades de um síndico profissional vão além de zelar pelo bem estar dos moradores e cobrar inadimplentes. São diversas atribuições no dia a dia e, inclusive, obrigações perante a lei. Neste e-book você vai conhecer algumas dessas tarefas, com exemplos práticos dos desafios deste profissional - inclusive os jurídicos.

> As três regras essenciais do trabalho de um síndico são:
> **1-** Procure simplificar o que está complicado;
> **2-** Comunique-se com clareza e quando necessário;
> **3-** Ouça as opiniões e esteja sempre disponível para os condôminos. Em seguida aguarde o resultado: **elogios e as novas oportunidades!**



DEVERES DO SÍNDICO PROFISSIONAL

As atribuições do síndico profissional estão descritas no artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro. Listadadas, estão as responsabilidades que o profissional tem perante a lei.

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;
IX - realizar o seguro da edificação.

> “Antes de tomar de decisões é pertinente que o síndico consulte, sempre que possível, o Conselho e os demais moradores através das assembleias”

É importante ressaltar que o item II do artigo explicita que, mesmo que o síndico contrate uma empresa terceirizada para fins de representação ou administração, é ele que responde juridicamente pelo condomínio. Caso o síndico não cumpra esses requisitos ou a gestão apresente irregularidades, ele pode ser destituído pela assembleia de moradores.

O QUE ACONTECE SE O SÍNDICO NÃO APRESENTAR AS CONTAS?

O conselho de moradores tem papel fundamental de acompanhar e fiscalizar as contas do condomínio. Em casos de omissão, por parte do gestor, os conselheiros tem o direito de providenciar uma notificação extrajudicial para o síndico, com prazo de 48 horas para que ele disponibilize as contas. Em casos mais graves, o conselho também pode solicitar a destituição do cargo à assembleia de moradores, ou até entrar com ação judicial para que o síndico abra as contas.

SEGUROS

Uma das primeiras coisas que o síndico deve fazer ao assumir a função, é checar a situação do seguro do prédio. A contratação é obrigatória por lei e de responsabilidade do admistrador. Caso o seguro não tenha sido contratado, e ocorra algum incidente que cause danos de grandes proporções ao prédio, o síndico pode responder com seu patrimônio pela perda comunitária.

 # FIQUE ATENTO

O seguro do condomínio deve ser renovado anualmente.

INVENTÁRIO

O síndico precisa saber quais ferramentas e equipamentos o condomínio possui. Quando for deixar o cargo, será necessário prestar contas desses itens. Se o condomínio não possui um inventário organizado, o novo gestor deverá montar um.

ÁREAS COMUNS

São espaços de propriedade de todos os condôminos, definidas na escritura de convenção do condomínio - instalações elétricas, portões, elevadores, sistemas de segurança, jardins, academia, salão de festas, entre outros. Essas áreas precisam ser vistoriadas com frequência e passar por manutenções periódicas. É papel do síndico garantir a qualidade e segurança do serviço prestado por empresas terceiras.

> “Os síndicos devem exigir a apresentação dos documentos que atestam qualificação e cumprimento das normas técnicas”

CONTRATOS

Antes da realização do serviço, é recomendado que o síndico levante a situação das empresas. Checar a existência de eventuais restrições de crédito e ações judiciais, civis e trabalhistas que possam existir em nome da empresa contratada, evita dores de cabeça no futuro.

> “Solicite o orçamento com o detalhamento da obra ou da prestação do serviço. Não caia na tentação de fechar com preços muito baixos”

ASSEMBLEIAS

A assembleia se destina à discussão dos assuntos ligados ao condomínio e também possui aspectos jurídicos importantes. O tema deve ser sempre publicado com antecedência, de acordo com o previsto da convenção do condomínio. Se não houver a convocação de todos os condôminos, a assembleia pode ter suas decisões anuladas.

Elas são o mais alto nível de deliberação, mas suas decisões não podem estar em conflito com a lei.

GOSTOU DAS INFORMAÇÕES?

Tem alguma outra dúvida ou quer contribuir com sugestões?
Entre em contato com a gente!

www.condcenter.com.br
3003-5093



COND CENTER

