

## Artigo Responsabilidade do Síndico: Veja as Funções e Obrigações

### Qual o papel do síndico no condomínio?

O síndico é responsável juridicamente pelo Condomínio e para tanto, precisa conhecer intimamente a Convenção. O Código Civil, no art 1.333 determina que a Convenção seja aprovada em Assembleia, com quórum mínimo de 2/3 dos condôminos, tornando-a a lei interna. Ela estabelece todas as regras a serem seguidas por condôminos, inquilinos, empregados, prestadores de serviço, visitantes e inclusive pelo síndico.

O síndico representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, respondendo pelos atos necessários à defesa dos interesses comuns. Dessa forma, a ata da Assembleia em que o síndico foi eleito deve conter explicitamente a vigência do mandato e ser levada à registro em cartório.

O síndico não é empregado do condomínio, não se enquadrando na CLT. Ele na verdade é um contribuinte individual (autônomo), que não possui vínculo empregatício.

Cabe ao síndico aplicar as penalidades ao condômino inadimplente, cobrando multa e juros de acordo com o estabelecido na Convenção.

Por último, é papel importantíssimo do síndico resolver os conflitos gerados, para uma boa convivência de todos os moradores.

### Funções fundamentais do síndico

O Art. 1.348 do Código Civil define como principais funções:

- Convocar Assembleia;
- Representar, ativa e passivamente, o condomínio em juízo ou fora dele;
- Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da Assembleia;
- Ao identificar problemas na infra-estrutura ou equipamentos, mandar repará-los;
- Elaborar previsão orçamentária anual de receitas e despesas;
- Realizar a prestação de contas obrigatória – anualmente e quando exigida;
- Garantir a contratação do seguro condominial, bem como guardar a apólice de seguro do condomínio.

Além das responsabilidades objetivas do síndico citadas acima, também são deveres do gestor manter as contas do condomínio em dia e prezar pela segurança e qualidade de vida dos moradores.

### Responsabilidade civil e criminal do síndico

- **Responsabilidade civil**

A responsabilidade do síndico no Código Civil é determinada pelo item II do artigo 1.348, que indica que o síndico é o representante oficial do condomínio, de forma ativa ou passiva. É de responsabilidade do síndico realizar ações em defesa do patrimônio, dos direitos e dos interesses do condomínio e dos condôminos. Se suas atribuições não forem cumpridas adequadamente, ocasionado prejuízo aos condôminos e a terceiros, ele poderá ser penalizado.

- **Responsabilidade criminal**

A responsabilidade criminal do síndico acontece quando este não cumpre suas atribuições, levando-o não apenas a uma omissão, mas a uma prática que pode ser entendida como criminosa ou contravenção.

- Crimes contra a honra (calúnia, difamação, injúria);
- Quando ocorre prejuízo aos condôminos ou a terceiros;
- Negligenciar a cobrança de condôminos inadimplentes;
- Apropriação indébita de fundos do condomínio, quando se constata diferença de valor entre a arrecadação e as despesas;
- Exposição de condôminos inadimplentes (danos morais);
- Realizar obras sem a devida autorização da Assembleia, quando necessária;
- Negligência na manutenção do condomínio e de equipamentos.

### **Cronograma de manutenções preventivas e periódicas de responsabilidade do síndico**

- Manutenção hidráulica;
- Manutenção elétrica;
- Cronograma de manutenções periódicas, como: lavagem de caixa d'água, limpeza de caixa de gordura e esgoto, podas de jardim, desinsetização, limpeza de calhas, manutenção em interfone, manutenção em portões de garagem, manutenção das portas de vidro, recarga de extintores, cercas elétricas, pára-raios, manutenção nos elevadores, análise bacteriológica da água, escovação de pisos, sistema de filtragem do poço artesiano, aquecedor solar;
- Rede de gás (leitura mensal do consumo, vistoria visual mensal);
- Rede de água (leitura mensal do consumo);
- Contratação de seguro condominial das áreas comuns;
- Decoração de Natal.

### **Cronograma de obrigações contábeis e fiscais**

Assim como as manutenções preventivas, o síndico deve estar ciente das obrigações legais e fiscais:

- Aprovação das contas do período anterior e previsão orçamentária, ambos apresentados em Assembleias Ordinárias;
- Entrega de prestação de contas para contabilidade, disponibilizando contas pagas, extratos de conta corrente e aplicação, extrato de pagamento de boletos condominiais, assim como relatório de inadimplentes. Solicitar ao contador apresentação de declarações de DIRF, RAIS, REINF E GFIP.