

O SERVIÇO INDISPENSÁVEL DO SÍNDICO

A anarquia não é desordem e bagunça como muita gente pensa. Anarquia é a convivência baseada no bom senso humano e no respeito ao próximo. Os Escritos Revolucionários, do pensador anarquista italiano Errico Malatesta, diz que "Se quiséssemos substituir um governo por outro, isto é, impor nossa vontade aos outros, bastaria, para isso, adquirir a força material indispensável para abater os opressores e colocarmo-nos em seu lugar. Mas, ao contrário, queremos a Anarquia, isto é, uma sociedade fundada sobre o livre e voluntário acordo, na qual ninguém possa impor sua vontade a outrem, onde todos possam fazer como bem entenderem e concorrer voluntariamente para o bem estar geral. Seu triunfo só poderá ser definitivo quando universalmente os homens não mais quiserem ser comandados ou comandar outras pessoas e tiverem compreendido as vantagens da solidariedade para saber organizar um sistema social, no qual não mais haverá qualquer marca de violência ou coação atividade".

Infelizmente, este modelo social é bastante utópico no período em que vivemos. A falta de líderes ou chefes seria o caos total. Imaginem um prédio sem síndico. Totalmente impossível, pois este gerente condominial exerce funções importantíssimas para o funcionamento dessa sociedade.

Atribuições do síndico

Os principais deveres do síndico estão INSERIDOS no Novo Código Civil:

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art.1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia 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 assembléia 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 assembléia;

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 assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia 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 assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Outras atribuições não previstas no Código Civil, porém, não menos importantes, devem estar previstas na Convenção, são elas:

- I. Superintender a administração do edifício;
- II. Admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes suas respectivas remunerações;
- III. Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício;
- IV. Executar as disponibilidades orçamentárias aprovadas pela assembléia;
- V. Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e, as Extraordinárias, quando julgar conveniente, ou lhe for requerido por no mínimo 04 (quatro) condôminos;
- VI. Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração.

Responsabilidade civil e penal

Por ser o Síndico o representante, ativa e passivamente, do condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, responde civil e criminalmente pelos atos e/ou omissões que praticar, respondendo pelos danos causados.

Confira alguns artigos do Código Penal e do Código Civil que poderão ser utilizados em caso do síndico ser acionado judicialmente:

Código Penal:

Art. 13 - O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido.

§ 1º - A superveniência de causa relativamente independente exclui a imputação quando, por si só, produziu o resultado; os fatos anteriores, entretanto, imputam-se a quem os praticou.

§ 2º - A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado. O dever de agir incumbe a quem:

- a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância;
- b) de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado;
- c) com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado.

Art. 132 - Expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente:

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, se o fato não constitui crime mais grave.

Parágrafo único. A pena é aumentada de um sexto a um terço se a exposição da vida ou da saúde de outrem a perigo decorre do transporte de pessoas para a prestação de serviços em estabelecimentos de qualquer natureza, em desacordo com as normas legais. (Acrescentado pela L-009. 777 -1998)

Código Civil:

Art.186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art.187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art.188. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão à pessoa, a fim de remover perigo iminente.

Art. 667. O mandatário é obrigado a aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato, e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente.

§ 1º Se, não obstante proibição do mandante, o mandatário se fizer substituir na execução do mandato, responderá ao seu constituinte pelos prejuízos ocorridos sob a gerência do substituto, embora provenientes de caso fortuito, salvo provando que o caso teria sobrevindo, ainda que não tivesse havido substabelecimento.

§ 2º Havendo poderes de substabelecer, só serão imputáveis ao mandatário os danos causados pelo substabelecido, se tiver agido com culpa na escolha deste ou nas instruções dadas a ele.

§ 3º Se a proibição de substabelecer constar da procuração, os atos praticados pelo substabelecido não obrigam o mandante, salvo ratificação expressa, que retroagirá à data do ato.

§ 4º Sendo omissa a procuração quanto ao substabelecimento, o procurador será responsável se o substabelecido proceder culposamente.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.