MARVAN
Administradora de Bens e Condomínios
NEWS
ANO 1- Nº 003
ABR/MAI 2017

Responsabilidade civil do síndico enquanto administrador de condomínio

Há quem acredite que qualquer um pode ser síndico. Nada mais longe da verdade. Além dos conhecimentos em administração e um pouco de direito, das habilidades com gestão de pessoas, de saber ouvir, de saber liderar, estão as responsabilidades que o cargo pede. A responsabilidade civil do síndico é das mais importantes atribuições do gestor.

O condomínio é uma entidade jurídica, criada pelo direito no sentido de propiciar a melhor administração de interesses comuns, mas nem sempre convergentes, sendo o síndico a figura central. Motivo esse que nos impulsiona a abordar esse assunto em face ao desenvolvimento das funções administrativas existentes.

O síndico, após eleito, atua em caráter permanente na administração, tornando-se mandatário, haja vista que está investido da administração do edifício por eleição realizada em Assembleia Geral Ordinária dos condôminos. Sendo assim, surgem as obrigações e, na falta delas, as responsabilidades.

Uma das primeiras atitudes do síndico é consultar a administradora do seu condomínio, ou até mesmo um advogado da área, para ter clareza das suas funções, conforme estão definidas em lei e de conhecimento público. Ninguém pode alegar o não cumprimento da lei por mero desconhecimento.

Quando uma obrigação está dentro da órbita jurídica, há um dever que se relaciona à observância de uma lei específica ou a um contrato firmado entre as partes. Pagar um tributo, comparecer a uma audiência, cumprir um contrato de prestação de serviços ou representar os condôminos são exemplos dessa obrigação.

Neste sentido, o jurista Flávio Tartuse, autor do Manual de Direito Civil, dispõe que "a responsabilidade civil surge em face do descumprimento obrigacional, pela desobediência de uma regra estabelecida em um contrato, ou por determinada pessoa deixar de observar um preceito normativo que regula a vida". Assim, a responsabilidade civil só surge quando o devedor não cumpre espontaneamente a obrigação. A responsabilidade é a consequência jurídica patrimonial do descumprimento consciente da relação obrigacional.

De acordo com o advogado Sílvio Rodrigues, "a responsabilidade civil é a obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dela dependam", conforme citação em sua obra Direito Civil. Direitos Reais.

Neste sentido, uma conduta equivocada, sem o cumprimento de suas obrigações, poderá ter repercussões jurídicas civis e penais com sansões para o condomínio e/ou até mesmo para a pessoa física do síndico.

Feitas essas considerações, no Código Civil brasileiro vigente, especialmente nos artigos 186, 187 e 927, há todos os elementos pelos quais o síndico poderá ser responsabilizado civilmente.

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

Alertamos que a obrigação do síndico, enquanto administrador, deve desempenhar todas as funções pertinentes ao cargo com responsabilidade, a fim de não incorrer na prática impensada dos atos ilícitos, evitando o dano, que é requisito essencial para a responsabilidade civil.

O síndico, como mandatário, representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, respondendo pelos atos necessários à defesa dos interesses comuns. Vale lembrar que o síndico pode ser um condômino ou terceira pessoa, contudo, responderá sempre pelos atos praticados enquanto administrador do condomínio.

Assim, ainda que o síndico, isoladamente, cause prejuízos ao condomínio por ação ou omissão, intencional ou não, os demais membros do corpo diretivo do condomínio (especialmente os conselheiros), poderão ser incluídos em eventual ação de indenizatória, por sua omissão.

A função de síndico, muito embora aparentemente possa ser vista como algo informal, deve ser levada muito a sério. A orientação é de que todos os que foram eleitos para o cargo, enquanto administradores dos condomínios, ao desempenharem suas funções, procurem conhecer as disposições legais pertinentes às mesmas, a fim de se resguardarem de eventuais questionamentos jurídicos, e evitarem, assim, riscos desnecessários.

PRINCIPAIS CUIDADOS QUE DEVEM SER TOMADOS PARA CONTRATAR UMA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Marvan Responde

Reformas, limpeza, manutenção de instalações, áreas comuns, vagas de garagem, barulhos e conflitos de moradores, são questões que podem demandar intervenções do síndico, por isso cuidar de um condomínio é uma tarefa complexa e repleta de responsabilidades para ele. Seja residencial, comercial, vertical ou horizontal, o empreendimento requer uma série de obrigações para quem o administra.

Por isso, o apoio de uma administradora de condomínios é imprescindível para auxiliar síndicos e conselhos nas funções, tornando o trabalho mais dinâmico e organizado, e menos problemático e doloroso.

Sendo assim, a MARVAN, administradora de bens e condomínios com 30 anos de atuação no estado de Pernambuco, responde quais são os cuidados fundamentais na hora da contratação de uma empresa.

1. Como contratar uma administradora de condomínios?

R- Faça uma pesquisa cuidadosa e escolha uma administradora com referência qualificada e atuante no mercado. A empresa precisa ser uma solução e não um problema a mais para o condomínio.

2.Como avaliar o orçamento oferecido por uma empresa para administrar meu condomínio?

R- O síndico deve observar se o valor dos honorários cobrados é condizente com os serviços ofertados. Convém lembrar que nem sempre o mais barato é o melhor para cuidar do patrimônio coletivo. Desconfie de honorários muito baixos.

3. Quais os serviços prestados por uma administradora que devem ser avaliados como os mais importantes?

R- Assessoria jurídica, assessoria direta ao síndico, gestão de pessoas, gestão financeira e administrativa, gestão patrimonial, são serviços imprescindíveis no ato da contratação.

4. Como obter referências da administradora?

R- Peça uma lista de condomínios já administrados pela empresa e ligue para alguns. Faça uma visita à empresa antes de assinar o contrato.

5.Como avaliar o contrato proposto pela empresa?

R- Confira todas as cláusulas para que não restem dúvidas quanto aos direitos e deveres do condomínio e da administradora.

6. Preciso submeter a proposta da administradora ao conselho condominial?

R- A escolha da administradora é de responsabilidade do síndico, mas a aprovação será feita pela assembleia geral dos moradores.

7. Quais responsabilidades podem ser repassadas para a administradora?

R- O síndico pode transferir, total ou parcialmente, para a empresa, não somente as funções administrativas, como também os poderes de representação. Tudo mediante aprovação da assembleia, salvo se o contrário dispuser a convenção do condomínio.

Rogério Álvares Camello Filho
Advogado e Diretor Operacional da Marvan

Advogado e diretor da Marvan participa de treinamento sobre contrato de Aluguel

Nos dias 10 e 11 de maio, foi realizado no auditório da Faculdade de Ciências da Administração e Direito da Universidade de Pernambuco (Fcap/UPE), o treinamento "Contrato de Aluguel: riscos, dúvidas e soluções", que contou com a participação do Advogado e Diretor Operacional da Marvan, Rogério Álvares Camello Filho.

Durante os dois dias de capacitação, temas como Lei do Inquilinato, Locação Residencial e Comercial, Direitos do Locador e do Locatário Residencial, Multa Contratual, Acordos, dentre outros, foram abordados pelo professor, escritor, conselheiro federal do sistema Cofeci-Creci, corretor de imóveis e advogado, Petrus Mendonça, que ministrou o curso.

O palestrante utilizou em seu conteúdo programático exemplos práticos do seu cotidiano como corretor de imóveis e apresentou um breve estudo sobre a evolução histórica da locação Brasil, apresentando as transformações ocorridas na legislação imobiliária.

Marvan Administração de Bens e Condomínios
Rua Professor José Brandão, 389 - Boa Viagem - Recife – PE
CEP: 51020-180 - Telefone: (81) 3128-7101
E-mail: atendimento@marvanadm.com.br
Site: www.marvanadm.com.br

Diretor Geral e sócio-fundador: Willyam Ponzi
Diretora Comercial: Evânia Ponzi,
Diretora Financeira: Martha Ponzi
Redação: Natália Freire – jornalista – DRT 3263
Projeto gráfico/diagramação: Michel Dantas