

OS LIMITES DE ATUAÇÃO DO PODER DO SÍNDICO: PREVISÃO LEGAL

Geomarts Lahass¹

Resumo

O presente artigo tem por objetivo realizar uma análise dos limites de atuação do poder do síndico, à luz o artigo 1348 do Código Civil Brasileiro. Neste sentido, se faz necessário compreender os limites determinados pela legislação civilista e demais previsões esparsas, no que tange a esfera condominial, bem como, as características que geram impactos no processo da gestão do síndico, destacando-se aqui, o Código Civil instituído pela Lei n.º 10.406/02 e a Lei Federal n.º 4.591/64, denominada de lei dos condomínios edifícios. Ademais, é importante mensurar sobre as implicações legais dos atos de gestão que devem ser pensados, articulados, utilizando-se de medidas estratégicas na gestão, no intuito de desenvolver como excelência a administração do empreendimento bem como, uma boa convivência entre os moradores em suas unidades privativas, além, das áreas comuns, praticando atos de gestão com o intuito da melhoria na qualidade de vida dos condôminos e a valorização do empreendimento. Entretanto, não poderá praticar atos de gestão como bem entender, devendo sempre se valer do zelo, comprometimento e da preservação do patrimônio do empreendimento condominial. Verifica-se que a inobservância por parte do síndico, aos ditames em lei estabelecidos, poderá acarretar inclusive, a destituição do cargo para qual for eleito, nos termos do artigo 1349 do Código Civil.

Palavras-chave: Síndico, condomínio, legislação.

INTRODUÇÃO

A palavra condomínio como conhecemos atualmente, de acordo com pesquisas já realizadas, dão notícias de que este tipo de empreendimento já existia no período da antiga Babilônia e no império Romano. Neste contexto, diante do processo de desenvolvimento econômico e social a que passaram as antigas sociedades, que registram a tempos os primeiros paradigmas conceituais do convívio social e da sua propriedade. É notório que cada vez mais as cidades se utilizam do processo de verticalização, buscando espaços de moradias para a população (Oliveira, 2014)

Assim, há de se dizer que o cargo de síndico há muito tempo, vem sendo destinado a pessoa eleita pela massa condominial por um período determinado de no máximo 2 (dois) anos, para que possa administrar e representar o condomínio. Contudo, o cargo de síndico exige uma boa preparação administrativa, inclusive, possuir conhecimentos técnicos nas áreas de

administração, da contabilidade e do direito, bem como, em outras áreas, como a engenharia, por exemplo. Consabido que além de todas essas qualificações e notórios conhecimentos, são necessários a disponibilidade para o exercício do cargo de síndico, somando-se a devida cautela nos atos da administração, bem como, uma boa dose de paciência, no sentido de bem gerir o condomínio e do bom relacionamento com os condôminos e prestadores de serviços.

Urge ressaltar que da mesma forma que de uma empresa necessita de um gestor, o condomínio também necessita de uma pessoa para gerenciar o empreendimento, na qual aqui, destaco a figura singular do síndico que notadamente, diante do que prevê a Lei Federal n.º 4.591/64, que estabelece o embasamento para o devido funcionamento do empreendimento condominial, demonstrando com clareza a exigência legal do cargo de síndico. Notadamente, aqui se faz menção de que a referida norma foi alterada e diante da inovação legal trazida pelo então, pelo Código Civil, conforme descrita pela Lei 10.406/2002 que entrou em vigor no ano de 2003.

Neste sentido, o novo Código Civil traz seu bojo, artigos específicos sobre a função de síndico e a demanda do processo de administração do empreendimento condominial, na qual mensura as responsabilidades, deveres e direitos para com a administração do empreendimento condominial, além de tecer regras e normativas sobre o manejo de convocação de assembleias de instituição do condomínio e adequação de Regimento Interno, destituição do cargo, bem como, a representação judicial e extrajudicial do condomínio.

Nesse sentido, o Código Civil traz no artigo 1348, o rol taxativo elencando as competências legais a serem observadas pelo síndico, o que colaciono adiante:

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 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 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 assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Observa-se que, diante dos postulados da legislação, nota-se um alto grau de exigência legal para o fiel cumprimento da administração, haja vista a diversidade dos serviços a serem oferecidos aos condôminos, posto que se verifica em alta complexidade para seu desiderato.

É imperioso destacar que diante do desenvolvimento social e econômico em nosso país, que vem passando por grandes mudanças nas últimas décadas, se constatando de forma inequívoca, de que a função do síndico ganhou relevante importância, de modo que a figura do síndico se tornou essencial para o bom gerenciamento da administração do empreendimento, todavia, para realizar a administração do condomínio é necessário lidar com especificidades e particularidades, ao qual, o cargo de gestor, assim o exige.

O EMPREENDIMENTO CONDOMINIAL

Como visto, diante do acelerado ritmo econômico e social, aliado ao considerável aumento demográfico da população, se percebe que a busca por moradia, há tempos, vem registrando aumento de substâncias, devido ao crescimento das cidades, e por lógica, exigindo espaços para novas residências. Destaca-se que nas grandes metrópoles, a expansão dos edifícios compostos de muitos andares, com diversos proprietários, se iniciou especialmente em meados da década de 50, quando da aceleração deste modelo de propriedade no país, de forma mista, ou seja, condomínios residenciais e comerciais (Karpát 2020).

QUEM PODE SER SÍNDICO

De acordo com o disposto no Código Civil, qualquer condômino morador, em tese, poderá se candidatar ao cargo de síndico, em Assembléia especificamente convocado para tal finalidade. Vale destacar ainda, que as especificidades previstas na lei civil, de que qualquer pessoa maior de idade, capaz de exercer a função de síndico (que não tenha doenças mentais ou esteja preso, por exemplo), seja residente ou não do prédio, poderá se candidatar ao cargo, em conformidade com a convenção do condomínio e no regimento interno e demais normas vigentes, que devem delimitar o processo seletivo para ocupação ao cargo de síndico, respeitando-se todavia, o prazo limite previsto para o cargo de síndico, que não poderá ultrapassar o prazo de 2 (dois) anos, em conformidade com os termos do artigo 1347 da Lei n.º 10.406/2002.

O PAPEL DO SÍNDICO DO CONDOMÍNIO

Enquanto administrador do condomínio, o síndico desempenha seu papel como se fosse o gestor de uma empresa. Faz contratações e pagamento de funcionários, cuida do recebimento das cotas do condomínio, zela pela manutenção predial, é o mediador de conflitos entre condôminos e decide pela contratação de empresas terceirizadas.

Observe que as responsabilidades do síndico não se resumem ao ato de representar o condomínio, mas, tomar decisões e gerenciar o condomínio, de modo que a sua principal tarefa é cuidar e manter a saúde financeira, estrutural e social do condomínio.

Além disso, como representante oficial, ele atua como uma espécie de porta-voz dos condôminos, e assim deve assumir a responsabilidade de defender o patrimônio, os direitos e os interesses da maioria dos moradores.

DOS LIMITES DE ATUAÇÃO DO SÍNDICO

Consoante a legislação civilista, da convenção condominial e regimento interno, ao dispor que o síndico não pode praticar atos de gestão das suas

responsabilidades como bem entende, cabendo-lhe dever de sempre zelar pelo bem comum de todos os condôminos e da sua valorização patrimonial (Gonçalves e Baptista 2022).

Para entendermos melhor, destaco a seguir um rol exemplificativo, em caráter pedagógico, não esgotando outras restrições e impedimentos previstos em lei, observando-se que, apesar de todas as responsabilidades, o síndico não deverá:

- Contratar serviços que impactem o equilíbrio das contas do condomínio, como obras não emergenciais ou simplesmente para embelezar sem contar com anuência prévia da assembleia;
- Deixar de prestar contas anualmente ou quando requisitado;
- Reter documentos quando for deixar sua gestão, ou seja, ao finalizar sua gestão o síndico deverá encaminhar para o novo síndico toda a documentação;
- Deixar vencer contratos, como de seguro do condomínio e de manutenção dos elevadores;
- Não renovar documentos obrigatórios, como o AVCB ou o laudo do para-raios;
- Gastar além do que consta na previsão orçamentária aprovada, sem justificativa;
- Deixar de pagar compromissos do condomínio, como direitos trabalhistas de funcionários, contratos e contas de consumo;
- Usar o fundo de reserva para pagar as contas do dia a dia;
- Cobrar de forma constrangedora os condôminos devedores;
- Expor nome e número da unidade devedora em locais como quadro de avisos ou elevador;
- Deixar de cobrar os devedores;
- Não acompanhar de perto a inadimplência do condomínio;
- Ser grosseiro no trato com os funcionários, sejam eles orgânicos ou terceirizados;
- Dar ordens diretamente a funcionários terceirizados. Isso pode configurar subordinação e causar problemas trabalhistas. As sugestões devem ser dadas diretamente à empresa contratada, que repassará à equipe;

- Negligenciar regras de convivência e deixar de advertir e multar moradores transgressores das normas;
- Proibir a entrada de visitantes autorizados pelas unidades, de acordo com o que está previsto nas regras do empreendimento;
- Não se comunicar bem com os moradores, deixando de responder perguntas;
- Tomar partido em conflitos envolvendo moradores, escutando mais um lado do que outro, ou multando um condômino com base apenas na palavra de outro;
- Estipular multa de forma discricionária;
- Invadir a intimidade dos moradores, como entrar na unidade sem a permissão dos mesmos;
- Deixar de comunicar aos moradores quando o condomínio for acionado judicialmente;
- Implementar alterações que impactem no regulamento interno ou na convenção do condomínio sem anuência prévia;
- Permitir reformas nas unidades sem que os condôminos apresentem um plano de obras e as documentações exigidas pelos órgãos públicos;
- Tratar com falta de respeito e grosseria os condôminos;
- Deixar de prestar alguma informação ou retirar dúvidas dos condôminos;
- Achar que é dono absoluto do condomínio;
- Destituir conselheiro;
- Aumentar o próprio salário de forma abusiva.

Nos casos em que o síndico ultrapassar os limites de sua atuação, ele estará cometendo um abuso de poder, podendo inclusive, ser destituído de sua função.

Entretanto, para ocorrer a destituição do síndico é preciso que seja realizada uma assembleia de moradores, especialmente convocada, em que a maioria absoluta, ou seja, 50% + 1, dos condôminos que estiverem presentes, que votem favoravelmente à proposta. No artigo 1.349 do Código Civil traz os fundamentos essenciais para a destituição do cargo de síndico.

Imperioso ressaltar que, pode também o síndico ser submetido a todas as sanções legais previstas, para quem comete infrações penais ou cíveis, podendo

ser responsabilizado por perdas e danos, se ficar comprovado que agiu com excesso de poderes e dos atos de gestão dúbios.

Não menos importante, há se frisar que é dever do síndico atuar com transparência, devendo sempre tratar os condôminos com gentileza e urbanidade, não podendo menosprezar as reclamações e dúvidas que podem surgir no decorrer do seu mandato, cabendo sempre atuar zelo e ética.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com o Código Civil, a principal função do síndico é representar, de todas as maneiras, o condomínio. Portanto, ele deve realizar as ações em defesa do patrimônio e dos interesses e direitos do condomínio e dos moradores, cabendo sempre a observância dos limites dos poderes que lhe foram concedidos ao ser eleito como administrador do condomínio.

Assim, considerando a previsão legal quanto ao poder de atuação do síndico, é dever do síndico obedecer às regras estabelecidas a partir do quórum votado em assembleia.

Pois bem, o síndico deve bem administrar o condomínio e não a vida privada dos moradores, desta forma, assim quando assume o poder de representação dos proprietários para gerir o condomínio deve se ater aos limites que a função lhe opõe, uma vez que não é proprietário do condomínio, mas apenas síndico.

Os limites de atuação do síndico são para serem respeitados, principalmente nas atividades representativas, conforme os poderes outorgados pela massa condominial, além da fiel observância das normativas, em lei previstas.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Institui o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

GONÇALVES, Mariana; BAPTISTA Paloma: **Direito Imobiliário**, 2023. Disponível em: <<https://www.marianagoncalves.com.br/post/quais-os-limites-de-atuacao-do-sindico-perante-os-condominos>>. Acesso em: 05 de junho de 2023.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio**: orientações e prática. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

KARPAT, Rodrigo. **Questões Recorrentes da Vida em Condomínio**. Curitiba: Bonijuris, 2020. 176 p.

OLIVEIRA, Frederico Abrahão de. **Manual dos Condomínios**. 4. ed. Porto Alegre: 2014. 275 p.