

Orientar sobre as atribuições do Síndico? Conta comigo!

Quais as funções do Síndico?

Em um condomínio, o síndico é eleito em assembleia geral, para administrá-lo e por um prazo não superior a dois anos.

O síndico pode ser ou não condômino, abrindo assim, a alternativa de contratar profissionais que estão se dedicando a este tipo de prestação de serviço.





O que a lei diz?

Nos termos do artigo 1347 do Código Civil, o síndico poderá ser reeleito, sendo certo que uma eventual limitação de reeleições deverá estar regrada na respectiva convenção de condomínio. Caso não haja nada sobre essa questão, entende-se que o síndico poderá ser reeleito tantas vezes quantas assim decidir a assembleia geral.

Diferente do que constava da Lei 4591/64, o artigo 1347 do Código Civil, que passou a tratar dessa matéria, não previu expressamente que a função de síndico pudesse ser exercida por pessoa jurídica. No entanto, levando-se em conta que o citado artigo permite que o síndico "poderá não ser condômino", e ainda, que não há vedação na lei sobre o exercício da função por pessoa jurídica, entendemos que se não houver restrição na convenção de condomínio, a assembleia geral poderá eleger uma pessoa jurídica para exercer a função de síndico.



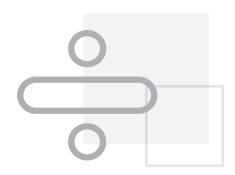


remuneração

Quanto à remuneração, é a convenção do condomínio, ou se omissa, a assembleia geral, quem tratará sobre a eventual remuneração do síndico. O que usualmente se adota nos condomínios, é uma das seguintes situações:







2 síndico com isenção da obrigação de pagamento do rateio das despesas condominiais



3 nenhum benefício ao síndico

Ainda que o síndico venha a receber alguma remuneração pelo trabalho desenvolvido, cabe esclarecer que a função exercida não gera relação de emprego, ainda que prestado por não condômino. Nesse caso, de síndico não condômino, o que se tem é a prestação de serviço sem vínculo empregatício, regulado pelo respectivo contrato a ser firmado entre o condomínio e o prestador de serviços contratado, o que aliás, vem sendo cada vez mais adotado pelos condomínios.



remuneração

Atribuições do síndico

mediações

atribuições do síndico

A convenção de condomínio pode estabelecer alguns requisitos para que alguém seja escolhido "síndico", como por exemplo, se for condômino, o fato de estar quite com suas contribuições de rateio das despesas condominiais; de não ter sido multado, dentro de um determinado prazo antecedente à eleição do síndico, por infração às regras de comportamento apontadas na convenção de condomínio ou no seu regimento interno; ou outro requisito deliberado pela assembleia.



atribuições do síndico

O artigo 1348 do Código Civil especifica a competência do síndico, a saber:



Convocar as assembleias de condôminos.



Representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele.



Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio.



Cobrar dos condôminos o rateio das despesas e eventuais multas



Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.



Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores.



Elaborar o orçamento anual e Prestar contas.



Efetuar seguro da edificação.

The same

remuneração

atribuições do síndico

mediações

mediações



Importante destacar que o síndico, além das atribuições objetivamente fixadas em lei, tem também outra função que nasce no exercício do seu mandato, com maior ou menor intensidade, variando de acordo com o perfil de cada síndico. Refiro-me ao "poder de mediação" de conflitos que deve exercer o síndico em todo momento.

Nos condomínios, são comuns conflitos de maior e menor complexidade, para os quais o síndico é chamado, ainda que não tenha competência específica para tratar da questão. No entanto, ele funcionará como verdadeiro mediador, eliminando mal-entendidos entre moradores; reprimindo com ponderação aquele que infringe as regras convencionais; estimulando o convívio harmônico entre condôminos e a participação efetiva dos deles nas deliberações relativas ao condomínio.

A quem pretende ser síndico, deve se atentar para a importância de conhecer todas as atribuições do cargo, para exercer bem a função, em especial, naquilo que poderá ser responsabilizado pessoalmente por eventual descuido, como por exemplo: recolhimento de encargos trabalhistas; equipamentos de segurança; contratação de seguros; contratação de funcionários habilitados para as respectivas funções e prestação de contas.





Organizar, otimizar e orientar a vida em seu condomínio? Conta comigo.

www.lellocondominios.com.br