

Ebook: Tudo que você precisa saber sobre

Responsabilidade civil e criminal do síndico





Índice

Introdução	03
Responsabilidade Civil	04
Responsabilidade Criminal	05
Prestação de contas	07
Inadimplência - Ausência de cobrança	08
Inadimplência - Danos morais	09
Funcionários - Litígios	10
Obras - Aprovação em assembleias	11
Obras - Acidentes com funcionários	12
Elevadores - Manutenção	13
Instalações de gás - Manutenção	14
Roubos, furtos e danos	15
Playground e Piscinas	16
Matérias relacionadas	17
Quem somos	18

Introdução

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 e criminal do síndico são apenas algumas das mais importantes atribuições do gestor. Você pode conferir o que diz a lei sobre as responsabilidades do síndico no [artigo 1348 do novo Código Civil](#).

Veja, nas próximas páginas, algumas explicações detalhadas sobre o que são essas responsabilidades e quais os cuidados a serem tomados pelo síndico para não incorrer em erros que possam prejudicar o condomínio ou ele próprio.



1 Responsabilidade civil

A responsabilidade civil do síndico ocorre quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos aos condôminos ou a terceiros.



2 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.

Esse tipo de responsabilidade envolve geralmente os crimes contra a honra ([injúria](#), [calúnia](#) e [difamação](#)), a apropriação indébita de fundos do condomínio, e a apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários.

Para os crimes contra a honra, o Código Penal prevê penas de um mês a dois anos de reclusão, além de multa.

Já em casos de apropriação indébita de fundos do condomínio, o CP prescreve reclusão de um a quatro anos, podendo ser aumentada de um terço, e multa.

Para apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários, as penas previstas são de dois a cinco anos, e multa.

Confira nos próximos capítulos os problemas que o síndico pode enfrentar em diferentes situações, e como evitá-los

3 Prestação de contas

- É um dos principais deveres do síndico a correta prestação de contas anual para a assembleia, e também eventual, quando esta o exigir.
- Para tanto, todas as despesas devem estar comprovadas e documentadas.
- Caso se constate diferença de valor entre a arrecadação e as despesas comprovadas, o síndico pode ser acionado civil e criminalmente, por não cumprir sua obrigação legal e por se apropriar de fundos do condomínio
- A não-prestação de contas é um dos grandes responsáveis pela destituição de síndicos

Como evitar problemas:

- Ter arquivo claro e organizado com todos os comprovantes de pagamento
- Sempre exigir notas fiscais, RPA (recibo de autônomo), comprovantes de pagamentos de funcionários e seus benefícios, guardar as contas pagas.
- Trabalhar sempre em cooperação com o conselho fiscal, para verificar mensalmente a contabilidade condominial, evitando desgastes futuros

Saiba como fazer a prestação de contas em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

4 Inadimplência | Ausência de cobrança

- O síndico deve zelar pela boa administração do condomínio, aqui incluída a recuperação dos créditos do condomínio, acionando os inadimplentes direta e judicialmente.
- A negligência nesses procedimentos, devidamente comprovada, pode gerar a obrigação de reparar o dano.

Como evitar problemas:

- Tendo um cronograma-padrão de cobrança, do qual todos os condôminos tenham conhecimento. Por exemplo: no primeiro mês de atraso, notificação por escrito; no segundo, aviso de que o condomínio acionará a Justiça; no terceiro, entrar com ação de cobrança.
- Identificando, nos balancetes, não os nomes dos inadimplentes, mas os números de suas unidades.
- Não dar descontos em acordos. Estes, legalmente, só são possíveis com a concordância de todos os condôminos. Os acordos devem envolver apenas parcelamento.

Saiba como combater a inadimplência em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

5 Inadimplência | Danos morais

- Alegação de danos morais por exposição dos nomes dos condôminos inadimplentes: depende do meio e do modo de divulgação. Se forem feitos de forma objetiva e discreta, que leve a informação aos interessados, não haverá dano moral ou constrangimento por parte dos condôminos pendentes.
- A divulgação dos inadimplentes é um “exercício regular de direito”, porque o artigo 1348 do Código Civil impõe ao síndico o dever de prestar contas aos condôminos.

Como evitar problemas:

- O melhor é divulgar apenas o número das unidades inadimplentes, o valor devido e o mês respectivo no balancete mensalmente enviado aos condôminos.
- Não convém veicular as unidades inadimplentes no quadro de avisos ou cartazes na portaria, mas apenas nos balancetes.

Saiba mais sobre danos morais em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

6 Funcionários | Litígios

- Quando o condomínio descumpre as leis trabalhistas, é muito comum o funcionário processar o condomínio, principalmente logo após sua rescisão, através dos advogados do seu sindicato.
- Se for comprovada a ação ou omissão voluntária do síndico no caso, este poderá ser responsabilizado civilmente.
- O não-pagamento de verbas previdenciárias retidas aos funcionários gera responsabilidade criminal do síndico.

Como evitar problemas:

- Cumprindo todas as leis trabalhistas, pagamento de benefícios, com atenção às datas de vencimento.
- Como a burocracia trabalhista é complexa, tanto em termos de leis quanto de documentos exigidos, é conveniente contratar uma empresa ou profissional para cuidar destas questões no condomínio.
- No entanto, o síndico deve sempre exigir comprovantes da empresa.
- Caso a mão-de-obra seja terceirizada, o síndico também deve se manter alerta a pagamentos de salários e encargos, já que em caso de processo trabalhista o condomínio tem responsabilidade subsidiária.

Saiba mais sobre direito trabalhista em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

7 Obras | Aprovação em assembleias

- O síndico pode ser responsabilizado civilmente por obras realizadas sem a devida autorização da assembleia
- Se as obras são voluptuárias, ou seja, para fins estéticos ou de recreação, dependem do voto de dois terços dos condôminos. Ex: reformar hall de entrada, implantar churrasqueira.
- Se as obras são úteis, ou seja, aumentam ou facilitam os serviços do condomínio, dependem de voto da maioria dos condôminos. Exs.: reforma da guarita, implantação de piso antiderrapante.
- O Código Civil determina que obras urgentes (chamadas pelo CC de “necessárias”, art. 1341) podem ser feitas sem autorização de assembleia
- Se a obra urgente envolver grande despesa, a assembleia deve ser imediatamente convocada e comunicada.

Como evitar problemas:

- Observando as votações mínimas previstas por lei
- Exija sempre que a empresa contratada tenha seguro contra acidentes e seguro de vida para os funcionários alocados na obra.
- Ao contratar qualquer obra, verifique se a empresa contratada tem porte e condições necessárias para concluí-la, sem abandoná-la pela metade, o que infelizmente tem acontecido algumas vezes

Saiba mais sobre obras em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

8 Obras | Acidentes com funcionários

- O síndico deve ter em mente que sempre que um funcionário se acidenta o local de trabalho, no caso o condomínio, também pode ser responsabilizado. Por isso, deve garantir condições totais de trabalho no ato da contratação de um serviço

Como evitar problemas:

- Exigir da empresa prestadora equipamentos de segurança (EPIs) suficientes para os funcionários, o que varia de acordo com o tipo de serviço
- Estipule, em contrato, um seguro contra acidentes e outro de vida para os funcionários, dependendo do tipo de obra
- No memorial descritivo da obra, deve constar as áreas que ficarão restritas aos condôminos, que devem ser informados, para sua segurança, de tais restrições
- Quaisquer alterações no quadro de funcionários da obra ou do serviço devem ser informadas ao edifício. Não aceite substitutos sem aviso prévio da prestadora

9 Elevadores | Manutenção

- Em casos de negligência ou imprudência na manutenção, que gerem acidentes ou danos ao equipamento, o síndico e o condomínio poderão ser responsabilizados.

Como evitar problemas:

- Providenciando a manutenção constante do equipamento, contando sempre com uma empresa que tenha engenheiro responsável e técnicos devidamente treinados. Evite as empresas com valores de manutenção muito abaixo da média do mercado.

Saiba sobre elevadores em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

10 Instalações de gás | Manutenção

- Em casos de negligência na manutenção, que gerem acidentes ou danos à estrutura da edificação, o síndico pode ser responsabilizado.
- Embora não exista nenhuma lei federal ou artigo que trate exclusivamente da responsabilidade do síndico sob as instalações de gás, é importante que ele fique atento às manutenções.
- Qualquer problema causado por falta de manutenção ou instalação inadequada poderá resultar em alguma acusação judicial contra o síndico, já que ele é responsável pela conservação e guarda de áreas comuns.

Como evitar problemas:

- Inspecionando periodicamente, providenciando reparos imediatos, e realizando a manutenção constante das instalações.
- Recomenda-se inspecionar tanto a central de gás como todos os ramais. A central, onde estão localizados os medidores, é preferível que seja anual e os ramais a cada 3 anos. Também deverá ser emitido laudo e recolhido ART.

Saiba mais sobre instalações de gás em nossa matéria relacionada, ao final do ebook

11 Roubos, furtos e danos

- De modo geral, o condomínio não é responsável por roubos, furtos e danos a bens individuais dos condôminos. Em especial se a convenção do condomínio tem cláusula expressa de não indenizar nesses casos. Uma exceção é quando o empreendimento tem funcionários específicos para aquela função. Exemplo: se um carro é roubado dentro do condomínio e há um garagista 24h, o condomínio pode, sim, ser acionado judicialmente.
- O condomínio pode ser responsabilizado se um funcionário ocasionou danos a um condômino. E nesse caso, o síndico pode ser responsabilizado pelo condomínio, se ficar provado que não tomou as precauções necessárias na hora de contratar o funcionário, ou de averiguar se cumpria suas funções corretamente.

Como evitar problemas:

- Não permitir que funcionários do condomínio recebam chaves dos apartamentos ou veículos dos condôminos - caso não seja manobrista.
- Ser cuidadoso e criterioso na hora de contratar o funcionário, providenciar o treinamento necessário e sempre verificar se está cumprindo suas funções corretamente

12 Playground e piscinas

- Para a conservação de playgrounds existem as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14350-1 e NBR 14350-2. O texto dessas normas pode ser adquirido junto à [ABNT](#)
- A falta de manutenção nos equipamentos que gere um acidente leva à caracterização de responsabilidade civil pelos prejuízos causados aos usuários.
- Essa responsabilidade também poderá atingir o síndico, se o condomínio for processado e por sua vez processar o síndico, regressivamente.
- Funcionários de condomínios não têm a obrigação de tomarem conta das crianças na piscina, por isso a responsabilidade é toda dos pais e responsáveis.
- A responsabilidade do síndico quanto às piscinas é apenas quanto à manutenção dos equipamentos e da água da piscina. Portanto, só há responsabilidade civil no caso da manutenção provocar alguma lesão nos usuários.

Como evitar problemas:

- Providenciando a manutenção constante dos equipamentos, de acordo com as normas, e por profissionais habilitados.
- Cercando a área da piscina para evitar que crianças pequenas se aproximem e caiam ali.

Matérias relacionadas

- Prestação de contas anual
- Combater a inadimplência em condomínios
- Danos morais em condomínios
- Direito trabalhista
- Aprovação de obras em assembleias
- Saiba sobre elevadores
- Responsabilidade do síndico sobre elevadores
- Inspeção das instalações de gás
- Responsabilidade do condomínio em caso de assaltos
- Responsabilidade do síndico nas instalações de gás
- Acidentes com funcionários da empresa contratada
- Danos morais em caso de acidente



Curso Online para Síndicos:

Saiba como a formação pode trazer mais segurança à sua gestão. [Clique aqui.](#)

Quem somos



O SíndicoNet está há 20 anos trabalhando para ser o braço direito que o síndico brasileiro merece. É um portal 100% voltado para a vida em condomínio e abrange tudo que um síndico, gestor ou morador de condomínio precisa saber para viver em harmonia: seja em um empreendimento comercial ou residencial.

Acesse esta e outras matérias e guias em
www.sindiconet.com.br