

SÍNDICO COMPLETO

Não é necessário dominar todos os assuntos, mas deve-se cercar de bons profissionais.

Inúmeras são as obrigações dos síndicos. Parte desse rol de atribuições está no atendimento às normas, legislação e questões administrativas que abrangem sua função e pela qual ele responde. E, somente nesse quesito, são tantas exigências que, provavelmente, nem ao final de seu mandato ele consiga compila-las em sua totalidade.

O parágrafo IV do art. 1.348 do Código Civil diz que compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia. Mas, não é só isso, vai além. Também têm que conhecer as legislações trabalhista e tributária, algumas normas da ABNT e, mesmo tendo conhecimento do Código Civil, deve saber quais os julgados mais recentes sobre os assuntos polêmicos.

Por muitas vezes, são decisões que ampliam ou limitam as suas ações no exercício de sua função. Isso acontece justamente porque grande parte das regras visam expô-lo, poucas o protegem.

Simple seria se bastasse conhecer os 28 artigos do Código Civil que se referem aos condomínios. Artigos esses na sua maioria originários da Lei 4.961, de 1964. É desnecessário dizer que tais artigos já são obsoletos e, principalmente, insuficientes, pois já não refletem a necessidade de grande parte das edificações modernas, como condomínios com serviços, condomínios-clubes e empreendimentos múltiplos. O que até é compreensível para um Código que tramitou no Congresso quase 30 anos antes de sua aprovação.

A sindicância deixou a muito tempo de ser cargo para amadores. A amplitude de suas ações e a gama de itens que envolvem a gestão condominial exigem grande dedicação e preparo. Por esse motivo, cresce a preferência por síndicos profissionais, que atuam nessa atividade com dedicação exclusiva.

Claro, vale ressaltar que não somente esses, mas também os síndicos voluntários que bem

preparados e devotados também se mostram capazes para exercer a administração com eficiência.

A eficácia da gestão encontra seu alicerce na assessoria que esses síndicos, profissionais ou voluntários, buscam no segmento. Administradoras estruturadas, advogados especializados, suporte nas diversas áreas de segurança, engenharia ou financeira ajudam na solução das diversas e complexas questões que a figura do síndico encontra no dia a dia. Quanto maior a gama de orientação técnica nas questões, maior será a credibilidade e seu nível de acerto.

Muitos ainda imaginam que o síndico deve ser um múltiplo especialista, conhecedor de toda a gama de itens que fazem parte da rotina dos empreendimentos. Ledo engano. O síndico deve ser visto como um CEO (Chief Executive Officer), diretor executivo, maior autoridade na hierarquia de uma organização. E, como tal, tem a responsabilidade de executar todas as decisões das assembleias e atender as exigências da legislação no tocante à edificação, segurança e regimento interno.

Tal qual numa empresa, onde o executivo tem o corpo gerencial para desempenhar a sua função, no condomínio o síndico também deverá ter sua equipe interna e assessorias especializadas, entendendo que, dessa forma, a gestão condominial pode ser compartilhada com os demais membros do corpo diretivo e com os condôminos que comparecem nas assembleias, dividindo as decisões, sempre respaldadas nas orientações das diversas consultorias.

O síndico é o executivo que cuida e protege do patrimônio comum. Já que a ele cabe tamanha responsabilidade pelas ações, razoável é disponibilizar meios para que o mesmo alcance o sucesso de seu desempenho.

* Gabriel Karpat

Jardins - Matriz

Av. Brig. Faria Lima, 2355/2369
1º andar - Cep: 01451-001
São Paulo - SP
Fone: (11) 3030-0877

Pinheiros

Rua dos Pinheiros, 503
Cep: 05422-010 - São Paulo - SP
Fone: (11) 3097-0877

Chácara Santo Antonio

Rua Alexandre Dumas, 1020
Cep 04717-002 - São Paulo - SP
Fone: (11) 2389-0977

Pacaembu

Av. Pacaembu, 1536
Cep 01234-000 - São Paulo - SP
Fone: (11) 3791-0877