

RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

COMO SE PROTEGER

Este material não tem a intenção de esgotar o assunto, mas, apenas de apresentar o tema que muitas vezes não tem a devida atenção.

1. Legislação aplicável:

- Novo Código Civil
- Lei nº 4.591/64

2. Elementos da Responsabilidade Civil:

- Ação ou omissão lesiva
- Culpa
- Dano
- Nexu de causalidade

3. Perfil de um síndico:

Existe uma falsa ideia de que qualquer pessoa pode ser síndico. É um dos grandes equívocos conceitual. Pois, ter conhecimentos em administração, gestão de pessoas, direito, saber ouvir e mediar conflitos são responsabilidades que o cargo pede.

4. Responsabilidade civil do síndico:

Conceito de responsabilidade civil está intimamente ligada à ideia de não prejudicar o direito de outro.

Segundo Silvio 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” (RODRIGUES, 2003, p. 6).
Vejam os que dispõe o Código Civil:

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.

Por ser o síndico mandatário e representante legal do condomínio, poderá ele ser acionado judicialmente quando não cumprir com os deveres que foram impostos pelo mandato.

O artigo 927 indica que o condomínio, dependendo da situação, será o principal responsável pelo ressarcimento do prejuízo, independentemente da apuração de culpa, caso em que, num segundo momento poderá alcançar o síndico.

Art. 942. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.

Desta forma conclui-se que as atividades de síndico são intensas e para evitar problemas, ter tranquilidade e garantir o sucesso da gestão, o síndico deverá conhecer as diversas áreas com as quais vai lidar além contar com o auxílio de uma assessoria de boa qualidade.

5. Case:

Apelação nº 990.10.357071-5 - 18ª_Vara Cível do Foro Central (Capital)

“Responsabilidade civil. Condomínio edilício. Síndico. Adequação do sistema de para-raios. Contratação de pessoa física inabilitada para a obra. Posterior necessidade de reexecução. Responsabilidade tanto do prestador de serviços quanto do ex-administrador, dado o vício na contratação.”

A r. sentença de fls. 368/370 julgou procedente ação indenizatória ajuizada por condomínio edilício contra seu ex-síndico e prestador de serviços por ele contratado, baseada na defeituosa instalação de pára-raios nos blocos componentes do conjunto residencial e na falta de qualificação técnica do contratado; nesse sentido, condenou os demandados no pagamento do valor de R\$ 13.000,00.