

TRANSFERÊNCIA DE DEVERES E RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e consultor jurídico condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Sempre que lembramos do Novo Código Civil, pensamos nas questões mais polêmicas, as mais divulgadas. Porém, existe um tema tão importante quanto qualquer outro que é por vezes esquecido, qual seja, a transferência de deveres e responsabilidades do síndico.

Ao falarmos de responsabilidades do síndico, lembramos logo da Lei nº 4591/64, que em seu artigo 22, § 2º diz: “As funções administrativas podem ser delegadas à pessoas de confiança do síndico, **e sob a sua inteira responsabilidade**, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos”.

Porém o artigo 1348, § 1º do Novo Código Civil, com clareza diz: “Poderá a Assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação” e no § 2º do mesmo artigo: “O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembléia, salvo disposição em contrário da convenção”.

Vemos que sutilezas ocorreram, tais como: a) possibilidade de investir terceiros em poderes de representação (a pedido do síndico ou por ato autônomo da Assembléia); b) omissão da responsabilidade do síndico sob os atos do terceiro; c) transferir parcialmente ou totalmente os poderes de representação ou as funções administrativas.

Mas no que tais alterações alteram a responsabilidade do síndico ?

1) Os ~~poderes de representação~~, que antes eram exclusivos do síndico, passam a ser transferidos para terceiros, seja a pedido do síndico ou por deliberação autônoma da Assembléia. Ex.: “Fulano” passa a representar o condomínio perante o Poder Judiciário e “Ciclano” passa a representar o condomínio perante a instituições financeiras e órgãos públicos;

2) O síndico pode pedir à Assembléia que autorize a transferência de funções administrativas, totais ou parciais a terceiros. Ex.: Todas as compras do condomínio serão feitas por “Beltrano”, e as folhas de pagamento, pastas de conciliação bancárias e emissão de impostos serão feitas pela empresa “XPTO”

Observem que nos exemplos dados acima, sempre alguém, devidamente identificado, deverá receber da Assembléia a autorização ou investidura de um dever, respondendo pelos atos praticados, não ficando mais o síndico responsável nos moldes da lei anterior.

Outra consideração importante, é que o síndico não pode transferir os deveres das funções administrativas e o direito de representação, pois se assim agir, deixa de ser síndico, daí a inclusão no texto legal da partícula “ou” (art.1348, § 2º do NCC).

Para aqueles que pensam que a lei veio confundir ou complicar, receio que estejam enganados, pois se pensarmos que no Condomínio Edifício a base é a participação de

todos, nada mais fez a lei do que, além de revestir de legalidade os atos praticados anteriormente (quando uma pessoa representava o condomínio em uma audiência, sem poder, pois era dever privativo do síndico), garantir que cada condomínio convoque dia a dia mais pessoas para trabalharem em conjunto em prol de um bem estar, distribuindo responsabilidade e preservando o síndico dos erros cometidos por terceiros.

Outra observação a ser levada em conta, é que além da omissão na nova lei do termo “sob sua responsabilidade”, o síndico se preserva, uma vez que não mais delega (forma específica de transferência), mas sim transfere, desde que autorizado pela Assembléia, podendo esta negar tal ato, assumindo assim a sua função primeira que é ser o órgão máximo em um Condomínio.

Desta forma, concluímos de uma maneira simples, que pela nova redação da lei, o síndico não é mais o responsável pelos atos de terceiros investidos ou autorizados pela Assembléia, porém deve se preservar, fazendo constar das Atas de sua eleição, todos os terceiros que foram investidos e receberam poderes, inclusive empresas de administração, podendo o condomínio, que não quiser transferir deveres do síndico, alterar sua convenção para bloquear tais possibilidades, tanto da Assembléia como dos pedidos do síndico.

DS&S

Consultoria e Treinamento