

RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL DO SÍNDICO

Gestão, prevenção e decisões juridicamente seguras

CÓDIGO CIVIL -

Art.1.348

Dr. Marcos Roberto Velozo • ADM Velozo Assessoria Jurídica



Dr. Marcos Velozo

- **Pós-graduado em Direito Condominial e Imobiliário;**
- **Especialista em Direito Processual Tributário;**
- **Palestrante sobre responsabilidades jurídicas, com artigos publicados em revistas do segmento condominial;**
- **Vice-presidente da Comissão de Direito Condominial da 46ª Subseção da Ordem dos Advogados de Jacareí;**
- **Membro da ANACON — Associação Nacional de Condomínios — e da ABA Nacional, Setor Imobiliário.**

O CENÁRIO

O setor condominial já tem escala econômica nacional

≈ 80 mi

de moradores

CÓDIGO CIVIL -

Art. 1.348

Estimativa setorial de 2024;
inclui condomínios verticais
e horizontais.

≈ R\$ 190 bi

movimentados por
ano

Taxas, administração,
manutenção, limpeza e
serviços.

≈ 2 mi

de empregos

Postos diretos e indiretos
ligados ao ecossistema
condominial.

12,5%

em apartamentos

Dado oficial do Censo
2022: cerca de 25,4
milhões de pessoas.

O CENÁRIO

O síndico administra uma pequena cidade

**Orçamento e
inadimplência**

Obras e manutenção

**Funcionários e
terceirizados**

**Segurança e proteção de
dados**

Conflitos de vizinhança

**Assembleias e prestação
de contas**

A REGRA CENTRAL

Responsabilidade não nasce do cargo — nasce da conduta

DEVER

Lei, convenção,
assembleia
e dever geral de cuidado

CONDUTA

Ação ou omissão
com dolo ou culpa

CONSEQUÊNCIA

Dano civil, sanção
administrativa
ou imputação penal

**A mera ocorrência de um problema
não torna o síndico
automaticamente responsável.**

O art. 1.348 transforma a função em deveres concretos

GOVERNANÇA

- Convocar assembleias.
- Cumprir e fazer cumprir convenção, regimento e deliberações.
- Dar ciência de processos relevantes.
- Prestar contas anualmente e quando exigidas.

PATRIMÔNIO E FINANÇAS

- Representar o condomínio
- Conservar e guardar as partes comuns
- Elaborar orçamento anual
- Cobrar contribuições e aplicar multas
- Contratar seguro da edificação

Delegar tarefas não significa abandonar a fiscalização

O síndico pode transferir funções administrativas ou poderes de representação, se a assembleia não se opuser.

1 Selecionar

**Verificar habilitação,
capacidade e
referências.**

2 Contratar

**Definir escopo, prazo,
garantia e
responsabilidade.**

3 Fiscalizar

**Cobrar relatórios,
evidências e correções.**

Quando surge a responsabilidade civil

ELEMENTOS



Conduta comissiva ou omissiva



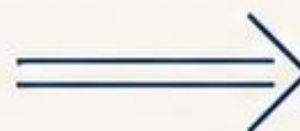
Culpa ou dolo



Dano efetivo



Nexo causal entre conduta e dano



CONSEQUÊNCIAS



Indenização e reparação



Obrigação de fazer



Prestação ou recomposição de contas



Destituição e perda de confiança

CONCEITOS JURÍDICOS

Conduta comissiva e omissiva: duas formas de causar o dano

COMISSIVA

É a responsabilidade decorrente de uma AÇÃO praticada pelo agente.

Exemplo: autorizar obra irregular ou divulgar indevidamente dados de um morador.

OMISSIVA

É a responsabilidade decorrente de NÃO AGIR quando havia dever jurídico de atuação.

Exemplo: ignorar risco conhecido de queda de revestimento ou falha de segurança.

A omissão exige a existência de um dever concreto de agir.

Dolo e culpa não significam a mesma coisa

Na esfera penal, a culpa só é punível quando a lei expressamente prevê.

DOLO — VONTADE CONSCIENTE

- O agente quer o resultado ou assume conscientemente o risco
- Exemplo: apropriar-se de valor do condomínio
- Pode produzir consequências civis e criminais mais graves

CULPA — FALTA DE CUIDADO

- Não há intenção de causar o resultado
- Imprudência: agir de modo arriscado
- Negligência: deixar de adotar o cuidado devido
- Imperícia: atuar sem aptidão

Dano e nexo causal delimitam a responsabilidade

DANO

o prejuízo

Pode ser material, moral, corporal ou coletivo, conforme o caso.

NEXO

a ligação causal

O prejuízo deve decorrer da ação ou omissão atribuída ao agente.

PROVA

o suporte

Documentos, laudos, imagens, atas, comunicações e testemunhos.

Sem nexo causal, não se pode atribuir ao síndico todo problema ocorrido no condomínio.

Caso prático: a fachada dá sinais antes do acidente

CENÁRIO

- Moradores relatam desprendimento de revestimento
- Não há isolamento da área
- Laudo e reparo são adiados
- Ocorre queda com dano a veículo ou pessoa

CONDUTA SEGURA

- Isolar imediatamente a área de risco
- Obter avaliação técnica e ART/RRT
- Convocar assembleia se necessária
- Executar medida emergencial e registrar tudo

Caso prático: infiltração ignorada amplia o prejuízo

O risco jurídico cresce quando o problema é conhecido e nada é feito.

- **Abrir protocolo e registrar data, local e evidências**
- **Distinguir origem comum, privativa ou construtiva**
- **Realizar inspeção técnica sem demora**
- **Adotar contenção emergencial**
- **Notificar responsável e acompanhar prazos**
- **Comunicar o morador e preservar documentos**

Caso prático: contratar pelo menor preço pode custar caro



FALHAS FREQUENTES

- Empresa sem capacidade técnica
- Escopo genérico e sem memorial
- Adiantamento elevado
- Sem ART/RRT, seguro ou garantia
- Pagamento sem medição



CONTROLE PREVENTIVO

- Três propostas comparáveis
- Due diligence documental
- Contrato com matriz de riscos
- Fiscalização técnica independente
- Retenção até aceite definitivo

Caso prático: movimentação financeira sem trilha de auditoria

NÃO

Conta pessoal

Jamais misturar recursos do condomínio e do gestor.

2

níveis de aprovação

Pagamentos relevantes com segregação de funções.

100%

com documento

Nota, contrato, medição e comprovante conciliados.

Transparência protege o caixa — e protege o síndico.

A responsabilidade criminal é pessoal e não automática

PARA HAVER IMPUTAÇÃO

- Fato previsto em lei penal
- Conduta pessoal do agente
- Dolo ou culpa, quando prevista
- Nexó entre conduta e resultado

NÃO BASTA

- O cargo ocupado
- A mera insatisfação de morador
- Um acidente inevitável
- Discordância administrativa

Não existe “crime de ser síndico”.

Onde o risco criminal aparece no cotidiano



Patrimônio

Apropriação indébita; fraude documental



Pessoas

Homicídio ou lesão corporal culposos



Segurança coletiva

Incêndio, desabamento ou perigo comum



Honra e comunicação

Calúnia, difamação e injúria



Documentos

Falsidade ideológica ou uso de documento falso

SITUAÇÃO PRÁTICA 5

Caso prático: incêndio e equipamentos vencidos

SINAIS DE ALERTA

- AVCB/CLCB vencido ou incompatível
- Extintores e mangueiras sem manutenção
- Rotas de fuga obstruídas
- Instalações elétricas deterioradas

RESPOSTA DO SÍNDICO

- Corrigir e documentar imediatamente
- Contratar empresa habilitada
- Treinar equipe e brigada quando aplicável
- Registrar inspeções e comunicar riscos



SITUAÇÃO PRÁTICA 6

Caso prático: acidente de trabalho na obra



Contrato não substitui fiscalização mínima



Exija documentos de saúde e segurança aplicáveis



Impeça atividade em risco grave e iminente



Registre orientações, paralisações e correções



Não dê ordens diretas que confundam vínculos



Acione assessoria técnica e jurídica após o evento



A terceirização não elimina todos os riscos do tomador.

Caso prático: conflito, grupo de mensagens e exposição



O QUE GERA RISCO

- Acusar morador de crime sem prova
- Divulgar imagens e dados em excesso
- Responder impulsivamente em grupos
- Expor inadimplência de forma vexatória



COMO AGIR

- Comunicação objetiva e institucional
- Acesso restrito a dados sensíveis
- Advertência e multa com contraditório
- Orientação jurídica antes de publicar

O maior desafio: decidir sob pressão sem perder o método

URGÊNCIA

agir sem assembleia quando a segurança exige

CONFLITO

não transformar divergência em disputa pessoal

TÉCNICA

saber quando contratar especialista

CAIXA

priorizar riscos com recursos limitados

PROVA

documentar decisões antes que surja o litígio

A matriz de risco ajuda a definir o que vem primeiro



O prontuário do condomínio é a memória da diligência



DOCUMENTOS ESSENCIAIS



Convenção, regimento e atas



Contratos, propostas e medições



Laudos, ART/RRT e garantias



Seguros, licenças e certificados



Prestação de contas e conciliações



REGISTRO DE DECISÕES



Data e origem da ocorrência



Risco identificado



Alternativas avaliadas



Decisão, responsável e prazo



Evidência da conclusão

Checklist mensal do síndico diligente



Financeiro conciliado



Inadimplência acompanhada



Contratos e vencimentos



Manutenções críticas



Segurança e emergências



Obras e documentos técnicos



Funcionários e terceirizados



Demandas e notificações

Quando o síndico deve parar e pedir apoio

- Risco à vida, integridade ou patrimônio
- Obra estrutural ou alteração relevante
- Dúvida sobre contratação ou conflito de interesses
- Acidente com vítima ou dano expressivo
- Investigação, intimação ou notificação formal
- Tratamento de dados ou exposição de moradores

Apoio técnico e jurídico precoce custa menos que correção tardia.

Seguro protege o patrimônio — mas não substitui a gestão

SEGURO DO CONDOMÍNIO

- Contratação obrigatória da edificação
- Coberturas compatíveis com riscos reais
- Atualização de valores e inventário
- Comunicação tempestiva de sinistros

PROTEÇÃO DO GESTOR

- Seguro de responsabilidade civil D&O/RC síndico, quando adequado
- Verificar exclusões, franquias e limites
- Guardar evidências de diligência
- Nunca presumir cobertura automática

5 HÁBITOS

que reduzem drasticamente a exposição



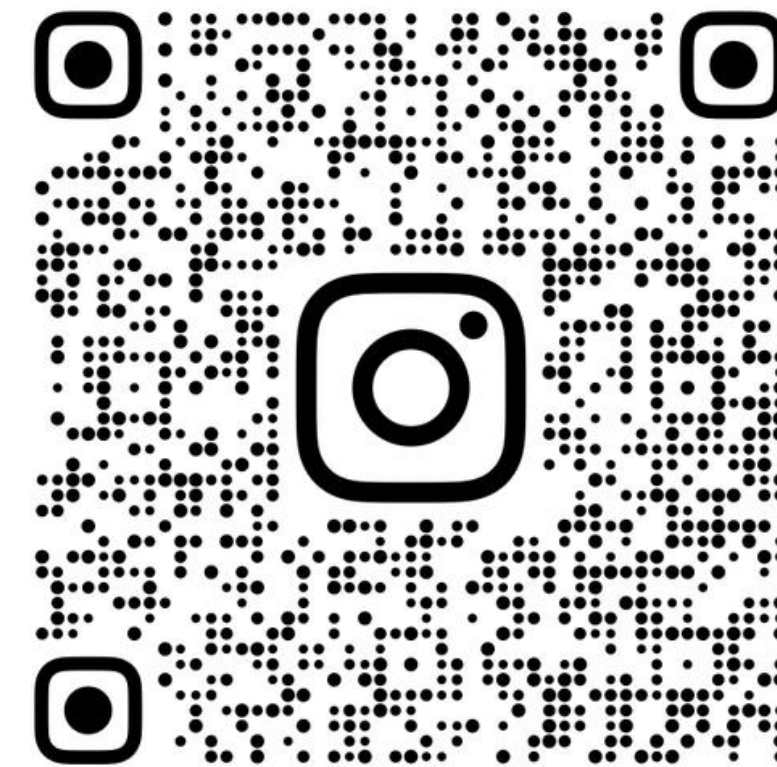


**A melhor defesa do síndico
é uma gestão diligente,
técnica e documentada.**





Dr. Marcos Velozo



@ADM.VELOZO

Gratidão