

# A MISSÃO DO NOVO SÍNDICO COMEÇA AQUI

A missão do síndico começa agora.

Você assumiu o desafio de gerir um condomínio. Seja por escolha, convocação ou necessidade, o papel do síndico vai muito além da representação: é uma **função estratégica que envolve pessoas, finanças, riscos e o patrimônio coletivo**.

Sabemos que não é simples, a legislação é densa, os moradores exigem soluções rápidas, e os fornecedores nem sempre colaboram. Some-se a isso o tempo curto, os imprevistos e a pressão constante.

**VAMOS JUNTOS TRANSFORMAR A SUA GESTÃO  
E O SEU CONDOMÍNIO**

# RESPONSABILIDADES LEGAIS E OPERACIONAIS

### Deveres legais do síndico: o que diz o Código Civil

A legislação brasileira, especialmente o art. 1.348 do Código Civil, determina que o síndico tem responsabilidades claras e intransferíveis. Dentre elas, destacam-se:

- **Convocar assembleias** e garantir o cumprimento de suas deliberações
- **Representar o condomínio legalmente**
- **Prestar contas anualmente (ou quando exigido)**
- **Cuidar da conservação e da segurança das áreas comuns**
- **Cobrar taxas e multas de inadimplentes**
- **Contratar e gerenciar serviços e funcionários**

Ignorar ou negligenciar essas obrigações pode gerar responsabilidade civil (indenizações), trabalhista (ações de funcionários) e até penal (em caso de acidentes por omissão de manutenção).

<b>Laudo / Inspeção</b>	<b>Motivo / fundamento</b>	<b>Periodicidade esperada / observações</b>
<b>AVCB / licença de segurança contra incêndio</b>	Obrigatório conforme o Decreto 69.118/2024 do estado de SP para edificações de uso coletivo.	Será emitido após vistoria técnica. O prazo de validade dependerá da classificação do edifício (uso, altura, risco).
<b>Laudo / vistoria de SPDA (para-raios)</b>	O novo regulamento estadual exige que edificações tenham proteção contra descargas atmosféricas e que as instalações elétricas e SPDA estejam conforme normas.	Normalmente, manutenção anual e emissão de laudo de medição de aterramento e integridade do sistema.
<b>Laudos das instalações elétricas / aterramento / proteção contra surtos</b>	Parte das exigências de segurança elétrica e prevenção de incêndio / falhas	Verificação periódica (ex: bienal ou conforme uso, recomendação de profissional)
<b>Vistoria / laudo estrutural / inspeção predial geral</b>	Para garantir integridade da edificação (fissuras, infiltrações, patologias) e para planejamento de manutenção	Pode ser periódica ou sob demanda; incluir em plano de manutenção preventiva
<b>Laudo de reformas / intervenções (quando aplicável)</b>	Conforme o Decreto estadual, obras que alterem a edificação, mudança de ocupação ou reforma deverão observar	Sempre que houver reforma significativa
<b>Vistoria / laudo de acessibilidade</b>	Se o edifício tiver áreas comuns, precisam estar de acordo com normas de acessibilidade (Lei Brasileira de Inclusão, normas ABNT)	Quando houver reforma ou adequação; revisar periodicamente



<b>Laudos / Inspeção</b>	<b>Motivo / fundamento</b>	<b>Periodicidade esperada / observações</b>
<b>Laudos / inspeção de elevadores e equipamentos eletromecânicos</b>	Elevadores, bombas, geradores, exaustores etc., devem estar em conformidade técnica e seguros	Conforme normas vigentes e exigências do fabricante, regulamentos municipais ou do corpo de bombeiros
<b>Inspeção / laudo de caixas d'água / potabilidade de água</b>	Comum exigência sanitária local e boas práticas de manutenção predial	Anual ou semestral, conforme normativa municipal ou vigilância sanitária local
<b>Laudos de controle de pragas / dedetização / desratização</b>	Exigido em muitos locais como serviço obrigatório de higiene predial	Periodicidade semestral ou anual conforme contrato de serviço local







[www.visengdiagnostica.com.br](http://www.visengdiagnostica.com.br)



[louise@visengdiagnostica.com.br](mailto:louise@visengdiagnostica.com.br)



(15) 98139-4994