

Guia do Síndico

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



Guia do Síndico

RESPONSABILIDADES LEGAIS E OPERACIONAIS

Deveres legais do síndico: o que diz o Código Civil

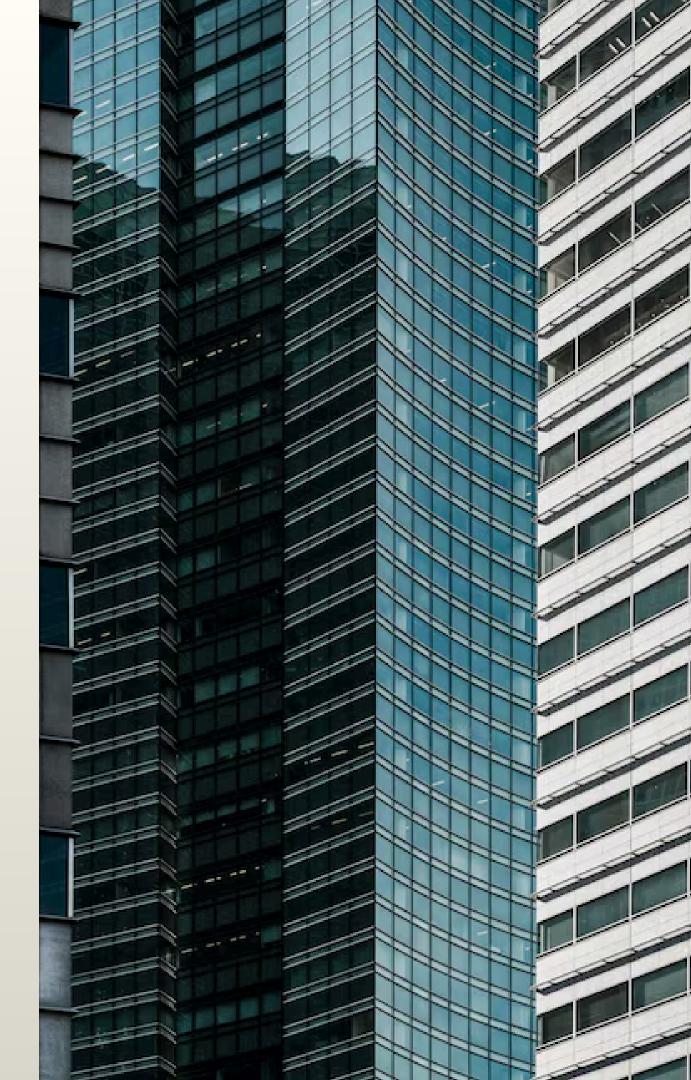
A legislação brasileira, especialmente o art. 1.348 do Código Civil, determina que o síndico tem responsabilidades claras e intransferíveis. Dentre elas, destacam-se:

- 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).

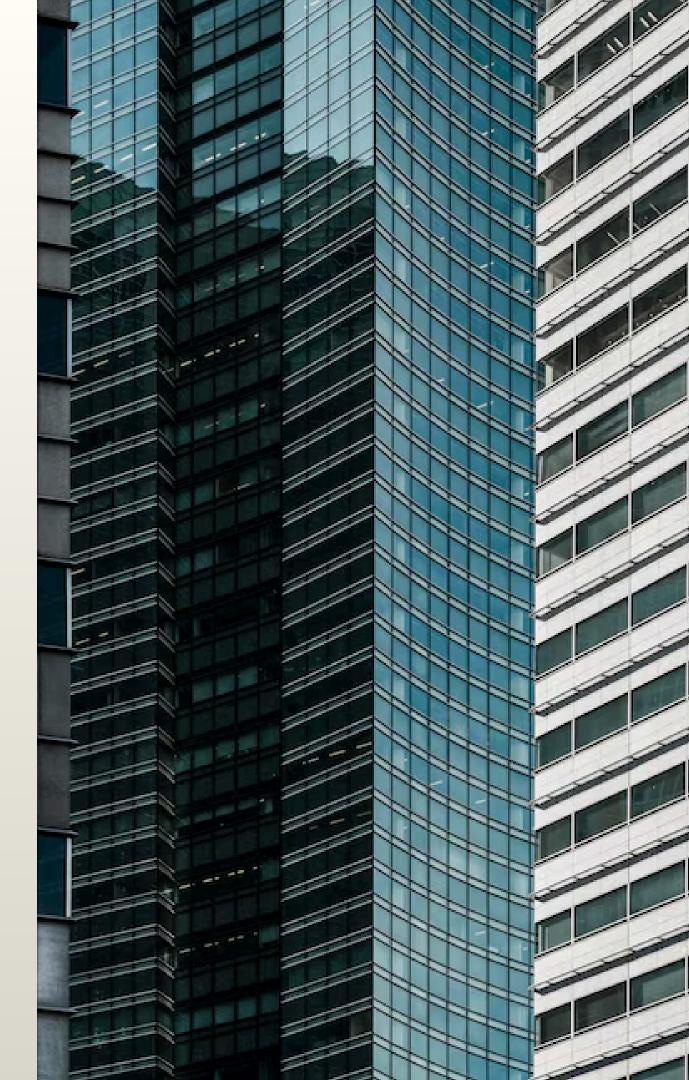


Laudo / Inspeção	Motivo / fundamento	Periodicidade esperada / observações
AVCB / licença de segurança contra incêndio	Obrigatório conforme o Decreto 69.118/2024 do estado de SP para edificações de uso coletivo.	Será emitido após vistoria técnica. O prazo de validade dependerá da classificação do edifício (uso, altura, risco).
Laudo / vistoria de SPDA (para-raios)	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.
Laudos das instalações elétricas / aterramento / proteção contra surtos	Parte das exigências de segurança elétrica e prevenção de incêndio / falhas	Verificação periódica (ex: bienal ou conforme uso, recomendação de profissional)
Vistoria / laudo estrutural / inspeção predial geral	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
Laudo de reformas / intervenções (quando aplicável)	Conforme o Decreto estadual, obras que alterem a edificação, mudança de ocupação ou reforma deverão observar	Sempre que houver reforma significativa
Vistoria / laudo de acessibilidade	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





Laudo / Inspeção	Motivo / fundamento	Periodicidade esperada / observações
Laudo / inspeção de elevadores e equipamentos eletromecânicos	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
Inspeção / laudo de	Comum exigência sanitária local	Anual ou semestral, conforme
caixas d'água /	e boas práticas de manutenção	normativa municipal ou
potabilidade de água	predial	vigilância sanitária local
Laudo de controle de	Exigido em muitos locais como	Periodicidade semestral ou
pragas / dedetização	serviço obrigatório de higiene	anual conforme contrato de
/ desratização	predial	serviço local







www.visengdiagnostica.com.br



louise@visengdiagnostica.com.br



(15) 98139-4994