

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Obras no condomínio

Em entrevista ao site Superlógica, o engenheiro civil e advogado Francisco Maia Neto, responsável técnico pela Precisão Consultoria, para falar sobre obras, reformas, reparações e aspectos legais ligados a estes assuntos nos condomínios, a qual reproduzimos neste número:

**Superlógica:** Quais são as obrigações do síndico quando seu condomínio estiver em reformas?

**Francisco Maia:** Quando o condomínio estiver em reformas, o síndico deverá fiscalizar a sua execução tomando todas as medidas necessárias para que a reforma seja feita dentro dos padrões autorizados pela assembleia. Caso seja uma obra emergencial, é necessário fiscalizá-la para que a mesma seja efetuada o mais rápido possível e ainda para que ela atinja os seus objetivos, no menor custo.

**Superlógica:** O síndico tem autonomia para realizar obras sem autorização assemblear?

**Maia:** Sim. Desde que as obras ou reparações sejam necessárias, sendo certo que caso as obras ou reparos necessários sejam urgentes e importem em despesas excessivas. Uma vez determinada a sua realização,

o Síndico deverá dar ciência à assembleia que será convocada imediatamente, nos termos do Art. 1.341, §§ 1º e 2º. Cumpre ressaltar que o Síndico tem o dever de realizar todas as obras emergenciais, sob pena de responder pelos danos que sua omissão vier causar ao condomínio.

**Superlógica:** O síndico encontrará amparo legal, caso decida, sem respaldo assemblear, efetuar uma reforma que no seu entendimento tenha caráter de urgência?

**Maia:** Sim desde que se enquadrem nos casos citados na resposta anterior. Entretanto, o Síndico deverá ficar sempre atento com relação ao caráter da reforma. É bom salientar que a reforma necessária é aquela que visa a preservação e manutenção do condomínio, tais como: reparação de vazamentos, desentupimentos da rede de água e esgoto do condomínio em áreas comuns, enfim todas aquelas que visam preservar o bem comum do condomínio.

**Superlógica:** Havendo sinistro no decorrer de uma reforma no condomínio e constatada negligência ou culpa comprovada do síndico, o mesmo poderá vir a responder em juízo?

**Maia:** Sim. Caso comprovada a negligência do Síndico este poderá ser responsabilizado.

**Superlógica:** Como o síndico deve proceder em caso de não aceitação por parte dos condôminos, para a realização de uma obra emergencial no condomínio?

**Maia:** Ele deverá cobrar judicialmente o valor correspondente a cada fração ideal de cada condômino.

**Superlógica:** Em se tratando de obras úteis e aprovadas em assembleias, o síndico necessita de um laudo pericial para realizá-las?

**Maia:** Não. Mas por questão de prudência, é recomendável que o síndico seja auxiliado por um profissional que tenha conhecimento específico sobre a obra que será realizada.

**Superlógica:** Os gastos com obras dependem da aprovação em assembleia?

**Maia:** As obras emergenciais e de baixo valor não dependem, mas aquelas cujo valor importe em despesas excessivas, depois de determinada a sua realização o síndico deverá convocar uma assembleia para dar ciência aos condôminos. Não sendo urgentes, somente poderão ser efetuadas após aprovação da Assembleia.

CONTINUA...