

E-book

MARCELO PASETTI

5 PASSOS PARA O SÍNDICO EVITAR PROCESSOS:

RESGUARDANDO O
PATRIMÔNIO PESSOAL

Sistema de Gestão de
Compliance Condominial

Apresentação



O **Síndico possui obrigações legais** previstas no **artigo 1.348 do Código Civil**, como prestar contas perante a Assembleia Geral do Condomínio, **sob pena de ocorrer sua responsabilização pessoal com eventuais prejuízos durante sua administração**. O que por si só demonstra a necessidade de implementação de um **Sistema de Gestão de Compliance Condominial** cuja finalidade será mitigar riscos na tomada de decisão e, assim, proteger toda a cadeia negocial envolvida, em especial **o próprio patrimônio pessoal do Síndico**.

Muito embora o Condomínio tenha natureza distinta de uma empresa, tornou-se necessário que a administração realizada pelo Síndico prime pelo combate à corrupção, fraudes, tumultos, abuso de poder, ou seja, atos que causem prejuízos em sua reputação ou em suas finanças, principalmente pelo descumprimento de normas legais.

Por conseguinte, diante das diversas responsabilidades do Síndico, devem ser tratados seus riscos por meio de melhores práticas em vigor e de forma diária, tanto no âmbito interno como no âmbito externo (compromissos com terceiros), o que tornará as relações mais saudáveis, harmoniosas e confiança entre todos.

Desta forma, o Síndico possui papel fundamental, não apenas pelo seu comportamento ético, mas orientar e divulgar sempre **boas práticas na gestão condominial**. Em suma, compete ao **Síndico realizar uma análise de riscos ou um diagnóstico** nas demandas do dia a dia de tantas dificuldades, sempre de forma imparcial e independente na identificação de vulnerabilidades do Condomínio e os possíveis conflitos de interesse entre moradores.

A **Norte Compliance** é especializada em **implementação de Sistemas de Gestão de Compliance Condominial**. De maneira que preparamos **cinco (5) passos para ajudar** o Síndico a mapear em sua administração comportamentos abusivos, subornos ou quaisquer irregularidades e, assim, desenvolver um plano de ação específico de controle a fim prevenir, detectar e garantir eficiência em mitigar os riscos e a conformidade da legislação em vigor e, assim, proteger seu patrimônio pessoal.

PASSO #1

Mapeamento



Organize as informações colhidas, as regras e políticas de conduta de forma clara em um manual simples, classificando: moradores; visitantes, funcionários; terceirizados e prestadores de serviços. Enfim, será preciso entender e comprometer o cumprimento de cada um dos envolvidos.

PASSO #2

Due Diligence



A desídia na contratação de terceiros é de extrema relevância, pois poderá caracterizar como **responsabilidade pessoal do Síndico**.

Por isso, é importante adotar uma boa política de contratação, considerando as referências, histórico profissional, lastro patrimonial, certificações, análise das cotações, critérios e exigências técnicas. Deverá ser avaliada tanto a reputação como a condição em suportar eventual ônus que venha causar.

Uma boa diligência prévia é essencial para avaliação do risco que um terceiro poderá causar ao Condomínio, bem como indicadores de desempenho para conhecimento de todos.

PASSO #3

Manutenções Preventivas



O Síndico deve primar pela a **segurança dos usuários do imóvel, bem como a própria valorização do patrimônio**, sob pena de responder por sua negligência.

Consequentemente, é de suma importância a criação de um planejamento anual orçamentário e de rotinas de manutenções preventivas implementadas de acordo com a norma de gestão de manutenção de edificações (ABNT NBR 5674), de modo a evitar acidentes ou a queda de desempenho devido à depreciação de seus sistemas, equipamento e componentes.

PASSO #4

Política de Proteção de Dados



Com a vigência da **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)** trouxe a necessidade em desenvolver uma **política para coleta e o armazenamento de dados pessoais de moradores, trabalhadores e visitantes**, tanto de prédios residenciais como comerciais.

A displicência do Síndico na segurança dos dados de pessoais que transitam pelo Condomínio, em suas mais variadas aplicações, poderá ocasionar pesadas punições previstas na referida legislação **desde de agosto de 2021**, inclusive, com desgastantes ações indenizatórias pelo compartilhamento indevido de tais dados. Por isso, é importante reforçar que compete ao Síndico a responsabilidade em adotar políticas de proteção de dados pessoais.

PASSO #5

Auditoria Contábil



Ao final de cada gestão **é importante que seja realizada uma auditoria independente** das demonstrações financeiras a serem apresentadas em Assembleia de aprovação de contas. Isso mesmo, trata-se de auditoria contábil cuja finalidade é assegurar a fidelidade dos registros e proporcionar credibilidade às demonstrações financeiras.

De outra parte, acabará protegendo o patrimônio pessoal do Síndico, quer orgânico, quer profissional, que precisa cumprir com seus deveres e atribuições, sob pena de responder civil e criminalmente por erros em sua administração.



A certificação de que os registros contábeis são confiáveis é de extrema importância para demonstrar uma cultura de transparência a todos os moradores, em relação aos valores recebidos e pagos pelo Condomínio. Além disso, tal postura encorajará outros condôminos a participar da gestão, até mesmo se candidatarem a Síndico, por possibilitar durante o exercício do cargo a garantia de fidedignidade na prestação de contas.

Observação

A elaboração de um Sistema de **Gestão de Compliance Condominial** demanda conhecer as características do Condomínio e o nível de engajamento dos moradores em boas práticas. Só assim será possível mapear de forma estruturada, listar o máximo de situações que possam vir a gerar riscos e irregularidades, bem como, verificar se a Convenção, o regimento interno, os contratos, necessitarão de ajustes para adoção de boas práticas de um Sistema de Gestão em Compliance Condominial efetivo.

Dúvidas e informações:
E-mail: contato@nortecompliance.com



MARCELO PASETTI

CEO Norte Compliance ADVOGADO

Mestre em Direito – PUCRS

DPO - LGPD ASSESPRO-RS - Associação das Empresas Brasileiras de Tecnologia da Informação / Regional RS

EXIN PDPE – LGPD

Presidente da Comissão de Direito Tributário de Porto Alegre - ABA Sul

Membro da Comissão Especial de Compliance da OAB/RS

