Vida de condomínio: síndico tem férias?

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 31/03/2013 08:36 Atualização: 31/03/2013 08:39

Presidente da Abcon, Helbert Silva defende um período de descanso para o representante legal do condomínio

Administrar um condomínio é uma tarefa complexa, que toma um bom tempo de quem é síndico. A tarefa, muitas vezes, é realizada por pessoas que têm de se dividir entre o condomínio e o trabalho que lhe dá o sustento. Assim, é natural que haja a necessidade de um merecido descanso. A dúvida é se esse afastamento é permitido e quem ocupa o cargo no lugar do síndico.

De acordo com o presidente da Associação Brasileira de Condôminos, Prestadores de Serviços, Empresas e Organizações Afins (Abcon), Helbert Silva, o síndico pode tirar férias. "Isso é uma questão básica e fundamental para a gestão condominial. Primeiro, porque o síndico é o representante legal do condomínio e, como todo ser humano que trabalha, de forma remunerada ou não, depois de um certo período (normalmente, um ano) carece de um período de descanso", diz.

Se for síndico profissional, com carteira assinada, deve ser cumprido o preceituado na legislação trabalhista. Caso contrário, o que vale é o que está estabelecido na convenção. "As férias do síndico são uma questão de preservação física, psicológica e social de quem exerce tão complexa e difícil atividade", ressalta.

Quem vai substitui-lo no período de sua ausência deve estar expresso também na convenção. "Se ela for omissa, segundo o novo Código Civil, a assembleia poderá investir outra pessoa de poderes de representação. O síndico também pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção."

O presidente da Abcon ressalta que, antes de se ausentar do cargo, deve ser feito um planejamento referente à data, período de suas férias e os compromissos a serem cumpridos nesse prazo. "Porque as contas, pagamentos, contatos, controle de serviços, obras, manutenção programada e emergencial, conservação, questões legais e outros indicadores que compõem o rol das atribuições do síndico devem ser implementados normalmente, sob pena de o síndico ter que responder por falta do cumprimento deles, conforme o legalmente estabelecido."

Além disso, é recomendado que o período de férias do síndico seja comunicado oficialmente a todos os condôminos. "E que a substituição seja devidamente documentada e oficializada para viabilizar legalmente as ações de quem for substituí-lo", orienta Silva.

A organização das atividades é essencial para a gestão condominial. Assim, é possível planejar não somente as férias do síndico, como também quando deve ser acionado, a fim de que ele possa desenvolver suas atividades privadas. "Em assembleia, devem ser estabelecidos horários e/ou dias, devidamente registrados, de expediente para o síndico atender os condôminos. Pode ser estabelecido, também, que os atendimentos deverão ser precedidos de solicitação por escrito, salvos casos emergenciais, que, conforme indicações legais, poderão ser resolvidos pelos