

# **Manual do Síndico de Primeira Viagem:**

**Sete  
coisas que você precisa saber ao  
assumir a gestão do condomínio**



# Índice

---

Introdução	Pág 3
Cap 1 - Conhecer a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno	Pág 5
Cap 2 - Conhecer e entender a rotina do prédio	Pág 7
Cap 3 - Verificar a situação dos funcionários	Pág 10
Cap 4 - Fazer planejamento financeiro	Pág 12
Cap 5 - Realizar Assembleias e ter comunicação transparente	Pág 14
Cap 6 - Lidar com a inadimplência	Pág 16
Cap 7 - Condôminos Antissociais	Pág 19
Conclusão	Pág 21

# Introdução

Em muitos condomínios, é comum que os síndicos fiquem dois, três mandatos seguidos. Alguns prédios têm o mesmo gestor há mais de 10 anos. Em grande parte dos casos, as pessoas ficam tanto tempo no cargo porque gostam, têm prazer em cuidar do edifício. Porém, em muitos outros, isso acontece porque ninguém quer ser síndico, fazendo com que a tarefa recaia sempre sobre a mesma pessoa.



Entre os motivos para a recusa para gerir o prédio estão falta de tempo, receio da responsabilidade e desconhecimento. Muita gente acredita que ser síndico é “chato” e só traz desgastes. Porém, isso não é realidade. Cuidar do condomínio onde se vive ou trabalha pode ser gratificante, principalmente quando a tarefa é bem feita.

A gestão do prédio não é bicho de sete cabeças. Conhecendo seus principais aspectos e contando com o apoio das instâncias necessárias, a atividade fica descomplicada e até prazerosa.

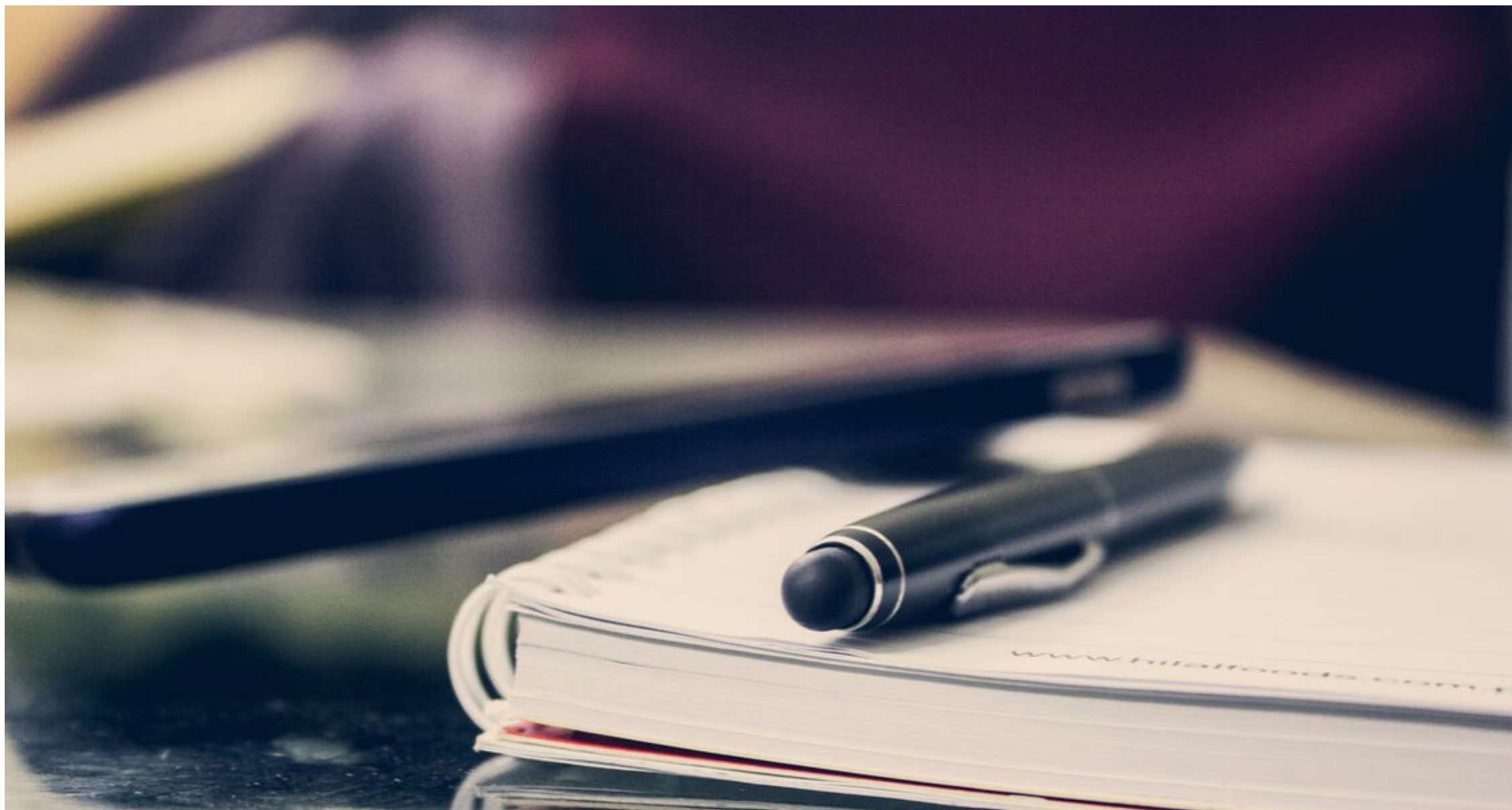


Para ajudar o síndico de primeira viagem a encarar o desafio, o Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Minas Gerais (Sindicon MG) fez um check-list das primeiras e mais importantes providências do mandato e que podem tornar a administração mais eficiente e menos complicada.

# **Capítulo 1**

## **Conhecer**

### **a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno**



A Convenção do Condomínio é o documento mais importante do prédio. É o conjunto de regras que define as normas de convivência e administração do condomínio. Poderíamos dizer que a Convenção é a lei do condomínio e, por isso, todas as decisões tomadas em nome da coletividade devem obedecer ao que consta nesse documento.



Entretanto, a Convenção também precisa obedecer a regras superiores. Ela deve estar de acordo com a Lei dos Condomínios (lei 4.591/64) e com o Código Civil (lei 10.406/2002). Tudo isso faz com que a elaboração da Convenção seja um assunto complexo, tornando, portanto, necessária a assistência de um advogado especializado em direito condominial para a sua elaboração e atualização.

Na Convenção de Condomínio devem constar atribuições do síndico, do conselho fiscal - bem como o período de mandato -, como convocar Assembleia, direitos e deveres dos condôminos, proibições, utilização das áreas comuns, entre outros assuntos.

Já o Regimento Interno é o conjunto de normas que regulam a disciplina e conduta de moradores, funcionários e demais frequentadores do condomínio. Em resumo, podemos afirmar que o Regimento Interno trata das questões do dia a dia.



É importante que tanto a Convenção quanto o Regimento sejam atualizados sempre que necessário. Todos os moradores têm o direito de ter uma cópia de cada documento e a obrigação de cumprir as normas estabelecidas.

## **Capítulo 2**

### **Conhecer**

### **e entender a rotina do prédio**



Muitos moradores não têm a menor ideia de como o prédio funciona. Onde e em que estado de conservação está a caixa d'água; se os elevadores estão com a manutenção em dia; se há rachaduras nas paredes ou nos pisos; se a limpeza das caixas de gordura está bem feita.



E, na maioria dos casos, o síndico é também morador. Por isso, a segunda atitude mais importante é conhecer cada cantinho do prédio. O síndico precisa saber quais as condições dos pisos, muros, fachadas, garagens, salão de festas e outras estruturas para saber o que precisa de manutenção, limpeza ou outro cuidado.

Dois dos mais importantes equipamentos do prédio são a caixa d'água e a caixa de gordura. A limpeza periódica de ambas é essencial para a saúde dos condôminos e não pode ser negligenciada. O telhado também é um ponto sensível, bem como as calhas e ralos, que devem estar sempre desimpedidos e sem entupimentos para evitar infiltrações na época de chuva.

Elevadores são outro ponto sensível. A manutenção deve ser feita por empresa especializada, reconhecida no mercado e seguindo a periodicidade recomendada pelo fabricante. Acidentes e pequenos contratemplos são frequentes e poderiam ser evitados com a visita regular do técnico.



Com o diagnóstico da situação da estrutura do prédio, o síndico poderá agendar as manutenções necessárias e conservar bem o prédio.



Muitos gestores enfrentam resistência dos condôminos em pagar pela manutenção preventiva da maioria das estruturas do condomínio. Principalmente em época de crise e desemprego, o raciocínio é: “se não está estragado, para quê consertar?”. Mas, é responsabilidade do síndico estar atento a todas as pequenas falhas e não deixar que um problema de fácil resolução se transforme em uma tragédia.

Assim, pequenas rachaduras devem ser consertadas antes que o muro caia; um degrau na porta do elevador deve ser corrigido antes que o veículo “caia”; os interfones que falham devem ser trocados antes que o prédio fique sem comunicação.



Se o síndico não fizer as manutenções preventivas e corretivas e algum dano acontecer, tanto ao edifício quanto aos condôminos, ele pode ser responsabilizado civil e criminalmente. Por isso, atenção!

# **Capítulo 3**

## **Verificar**

### **a situação dos funcionários**



A situação dos funcionários costuma ser um dos maiores problemas enfrentados pela administração do condomínio. A legislação trabalhista mudou e foi simplificada em muitos aspectos, mas mesmo assim, ela é repleta de normas e detalhes que são importantíssimos.



O descumprimento da legislação trabalhista implica em diversas penalidades para o condomínio e para o síndico pessoalmente; por isso, todo cuidado é pouco.

Nem todos os síndicos fazem a contabilidade do condomínio pessoalmente. A maioria conta com a ajuda de um contador ou administradora. Mesmo assim, eles têm o que é chamado de responsabilidade solidária.

É dever do síndico checar se os encargos estão sendo recolhidos corretamente, se os salários estão em dia e, caso contrário, regularizar a situação.



Além disso, o condomínio deve oferecer o Equipamento de Proteção Individual (EPI) para os empregados cujas funções são consideradas de risco ou insalubres e cobrar que eles utilizem todos os equipamentos.

# Capítulo 4

## Fazer

### planejamento financeiro



O valor da taxa de condomínio não é decidido com base em “achismos”. Para fixar um valor justo, mas, sobretudo, que dê conta de cobrir todos os gastos correntes, é preciso que o síndico saiba exatamente quais são as despesas e faça uma projeção de variações que possam acontecer durante o ano.



Por exemplo, a conta de água. Baseado no número de unidades ocupadas e da média de pessoas por unidade (caso a medição não seja individualizada) é possível prever um gasto razoavelmente estável. Entretanto, há períodos em que o consumo pode aumentar, como nos dias mais quentes de verão.

Também é preciso contar com reajustes salariais dos funcionários, aumentos nas tarifas públicas e impostos e no valor dos serviços de manutenção periódica.

Por isso, é tão importante o planejamento financeiro. Síndico bom não é o que deixa a taxa baixa; é o que faz um bom planejamento financeiro e adéqua o valor mensal para que o condomínio possa honrar todos os seus compromissos, sem atrasos nem dívidas.

O planejamento deve ser feito no final do ano com vistas ao período seguinte ou nos primeiros dias do ano corrente. Caso o síndico não saiba fazer esse cálculo, pode contar com a ajuda da administradora ou do contador.



Muito importante também que o síndico não se esqueça de prestar contas anualmente de sua gestão, mostrando o que foi feito, quanto foi arrecadado, quanto foi gasto, quanto foi destinado a fundo de obras ou de reserva etc.

# Capítulo 5

## Realizar

### Assembléias e ter comunicação transparente



A Assembleia é a instância mais importante do condomínio. Ela decide pela realização de obras, contratações de serviços, modificações na Convenção ou no Regimento Interno; estipula soluções para problemas coletivos, entre outras demandas. Por isso, diz-se que a Assembleia é soberana. O que ela decidir tem “força de lei”.



Entretanto, a Assembleia é negligenciada pela grande maioria dos condôminos, que alega falta de tempo para participar. Essa atitude, na maioria das vezes, prejudica as soluções de problemas que afligem a todos, demonstrando descaso com o próprio imóvel.

Mesmo assim, o síndico não pode deixar de convocar as assembleias sempre que necessário e comunicar as decisões para todos os condôminos. Mesmo que poucas pessoas se interessem, certas decisões precisam de respaldo dos moradores.

Para sua própria salvaguarda, o síndico deve sempre consultar a Convenção do Condomínio para saber qual o quórum necessário para a votação de cada assunto, quando pode decidir sozinho, como convocar as assembleias e como redigir e registrar a ata.



No site do Sindicon MG é possível consultar modelos de diversos documentos.

# **Capítulo 6**

## **Lidar**

### **com a inadimplência**



Não existe um condomínio em qualquer cidade do Brasil que nunca registrou pelo menos um caso de condômino inadimplente. O problema é comum e o melhor jeito de lidar com ele é não deixar acumular dívida.

Hoje, tanto as convenções como a lei possibilitam que os síndicos realizem a cobrança o mais breve possível. Em muitas cidades, a exemplo de Belo Horizonte, é possível incluir o nome dos inadimplentes no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) da Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL-BH). Mas, para isso, é preciso que a penalidade seja incluída na Convenção do Condomínio ou aprovada em Assembleia, com ata registrada em cartório.



Além disso, o novo Código de Processo Civil (CPC), que entrou em vigor em março de 2016, prevê que o inadimplente pode até perder o imóvel caso não quite as taxas mensais. Apesar de o CPC permitir o processo judicial a partir do primeiro atraso, essa medida é mais extrema e deve ser tomada em casos de devedores contumazes. Para situações isoladas, o síndico deve, primeiro, aplicar as sanções previstas, como multa de 2%, mais juros de 1% ao mês e correção pela inflação do período.



Entretanto, é importante que os síndicos não façam a cobrança pessoalmente e muito menos publicamente. A exposição dos nomes dos inadimplentes em quaisquer meios de comunicação do condomínio é considerada constrangimento e pode render processos judiciais por calúnia e difamação, aumentando o prejuízo em vez de diminuí-lo.

Os condôminos com dívida também não podem ser proibidos de circular pelas áreas comuns e usarem equipamentos, como elevador.



O melhor é deixar a cobrança por conta da administradora ou da contabilidade ou ainda, contratar um advogado para cuidar desta questão, evitando desgastes desnecessários.

# Capítulo 7

## Condôminos

### Antissociais



Esse é um dos assuntos mais delicados do condomínio e um desafio. O comportamento antissocial pode ir desde a falta de educação (um cumprimento não respondido ou pessoas que se recusam a esperar o vizinho que está chegando para entrar no elevador) até brigas que chegam às vias de fato.



A verdade é que o estresse da vida moderna combinado com a falta de noção de muitos sobre o que seja a convivência em comunidade tem levado a reações extremas em situações que poderiam ser resolvidas facilmente com diálogo e respeito.

Entre os episódios mais comuns estão festas com som alto até a madrugada, brigas familiares com ofensas gritadas, brigas entre crianças com intervenções incorretas dos pais, não fechamento correto dos portões social e da garagem, e uso de salões de festas, piscinas e outros equipamentos da área de lazer fora das normas estabelecidas na Convenção e no Regimento Interno.

Esses casos demonstram falta de respeito pela coletividade e exigem pronta ação do síndico. Porém, ele deve avaliar a situação friamente e evitar entrar em contendas com pessoas alteradas. Infelizmente, não são poucos os casos de síndicos, zeladores e porteiros agredidos e até ameaçados por condôminos violentos.



Podem existir situações em que uma conversa posterior resolve o problema. Também podem ser enviadas notificações por escrito e multas, de acordo com o que prevê a Convenção. Quando necessário, o síndico pode chamar a Polícia Militar para conter a violência.

## Conclusão

Ser síndico implica em disponibilidade, disposição e muita responsabilidade. A tarefa não é fácil e, por isso, muita gente a recusa. Entretanto, quem a abraça percebe a sua importância e sente imensa satisfação quando consegue executá-la com excelência.



O que muitos se esquecem é que ser síndico proporciona ao condômino a possibilidade de cuidar pessoalmente de seu patrimônio, zelando para que o imóvel – seja residencial ou comercial – esteja em bom estado e protegido.

A boa gestão não só garante um convívio mais sadio entre os condôminos, funcionários e prestadores de serviço, como valoriza o bem, posicionando-o acima da média do mercado, tornando-se referência na rua e no bairro.

Para ter êxito, o síndico pode contar com ajuda de empresas especializadas e também do Sindicon MG. A entidade representa os condomínios em todo o estado e esta à disposição de todos os que precisam de orientação administrativa e jurídica.



Convenções coletivas de trabalho, notícias, cursos e novidades relativas aos condomínios podem ser acessadas pelo site [www.sindiconmg.org.br](http://www.sindiconmg.org.br) ou pelo Facebook: <https://www.facebook.com/sindiconbh/>