# MANUAL DO SÍNDICO DE SUCESSO

Um guia para garantir uma gestão mais eficiente do condomínio







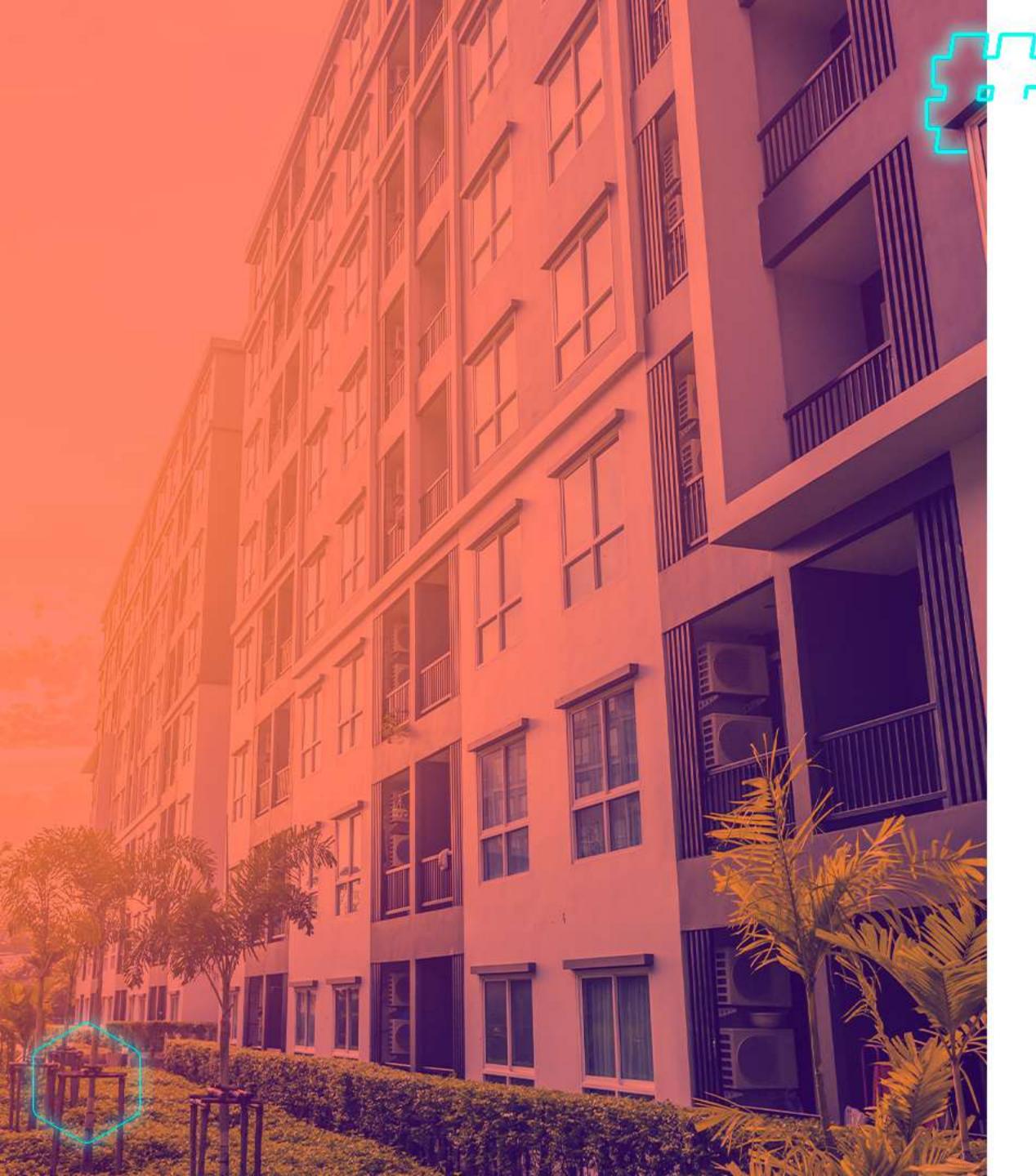
### Introdução

Todo condomínio precisa de um **bom síndico**. Mas, afinal, como se tornar um? A resposta não é simples. O universo da gestão condominial é vasto e dominálo é um diferencial que não deve ser ignorado. Entender as atribuições e as competências necessárias é o primeiro passo para quem deseja se tornar um síndico melhor.

Com base nisso, nunca deixe de estudar a legislação em torno do tema, como a Lei 4.591, de 1964, e o novo Código Civil brasileiro, de 2003, que moderniza alguns tópicos da lei anterior. Além delas, todo condomínio tem sua convenção e seu regimento interno. Esses dispositivos apresentam normas específicas sobre a administração que devem ser observadas.

**Condomínios** costumam contar com funcionários e, em muitos casos, cabe ao síndico fazer a gestão de recursos humanos. A Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT) é a principal legislação sobre o tema e, quando a contratação é feita pelo condomínio, cabe ao síndico garantir que seja cumprida. Mesmo em caso de terceirização, não deixe de acompanhar a situação dos prestadores de serviço e fique atento às cláusulas contratuais.





Sim, a responsabilidade atrelada à função de síndico é grande. É preciso atuar de forma multidisciplinar e ter alguma noção sobre direito, contabilidade, gestão, entre outras áreas. Entretanto, não há motivos para desespero. Existe muito material disponível para sanar as dúvidas, sejam artigos gratuitos disponíveis na internet ou livros de autores consagrados. Com a profissionalização sendo uma tendência cada vez maior, o número de cursos também cresceu e pode ajudar quem quer dar um passo a mais.

Desenvolvemos este ebook pensando em tudo isso e temos um objetivo bastante claro: ajudar quem se dedica a zelar pelo bem comum. Por isso, nas próximas páginas, você encontrará um guia simples e acessível, que tratará de temas relacionados à legislação, à gestão, aos dados e à tecnologia para simplificar ao máximo o seu trabalho.

#### **Boa leitura!**

O mandato de um síndico tem duração máxima de dois anos, com possibilidade de reeleição.



Em uma analogia bastante simples, podemos imaginar o condomínio como uma empresa e os condôminos como seus acionistas. Embora o objetivo nesse caso não seja o lucro, é papel do síndico zelar pelo interesse comum do grupo, garantindo equilíbrio financeiro, contratação de pessoas, mediação de conflitos, garantia da segurança e a manutenção predial. Essas são algumas atribuições de quem deseja assumir essa função. Portanto, além de ser o representante legal do condomínio, o síndico também deve ser um gestor estratégico.

Como apontamos anteriormente, entender a legislação é um passo importante. Portanto, vamos conferir o que ela define.







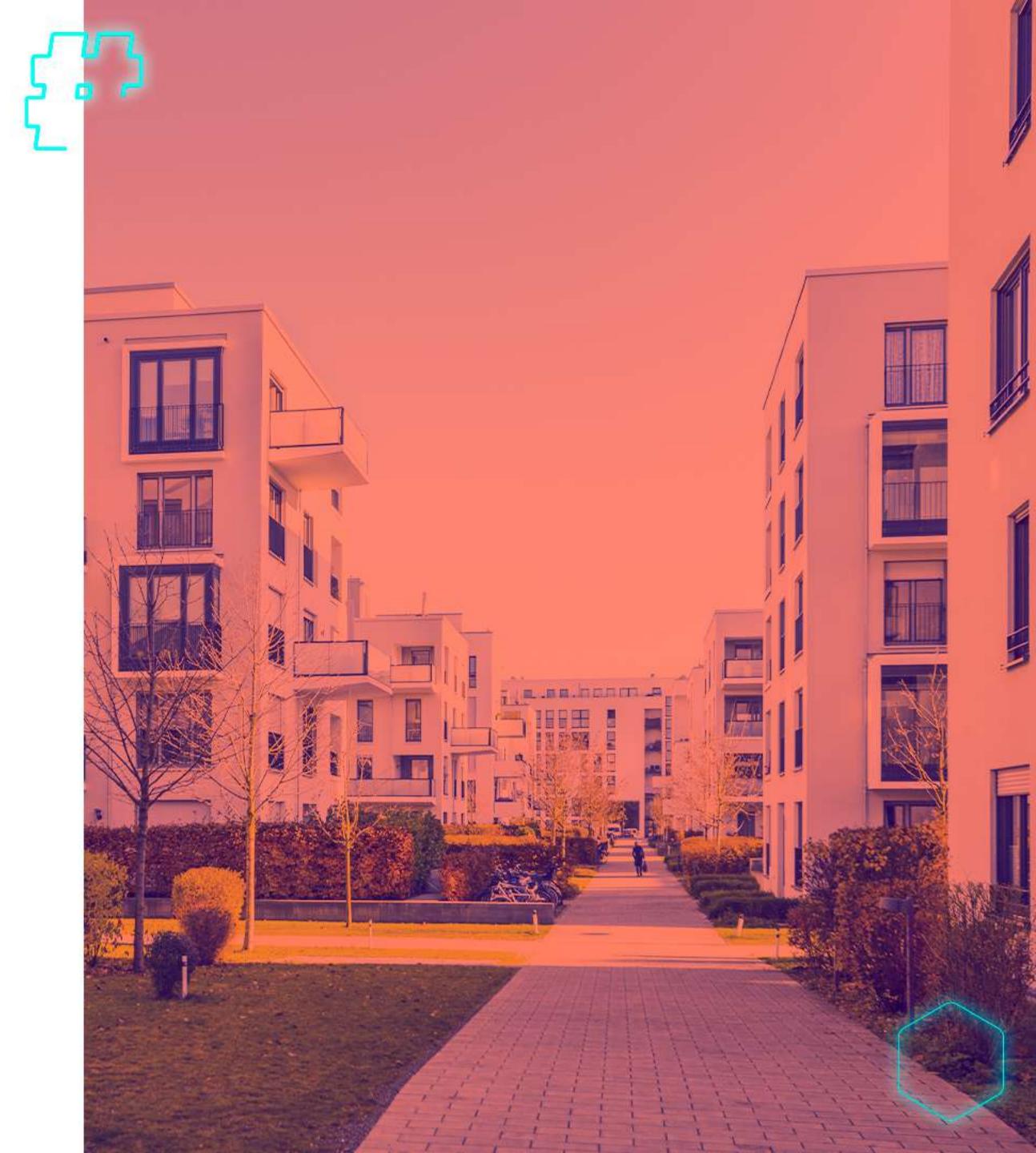
#### De acordo com o artigo 1.348, do Código Civil, compete ao síndico:

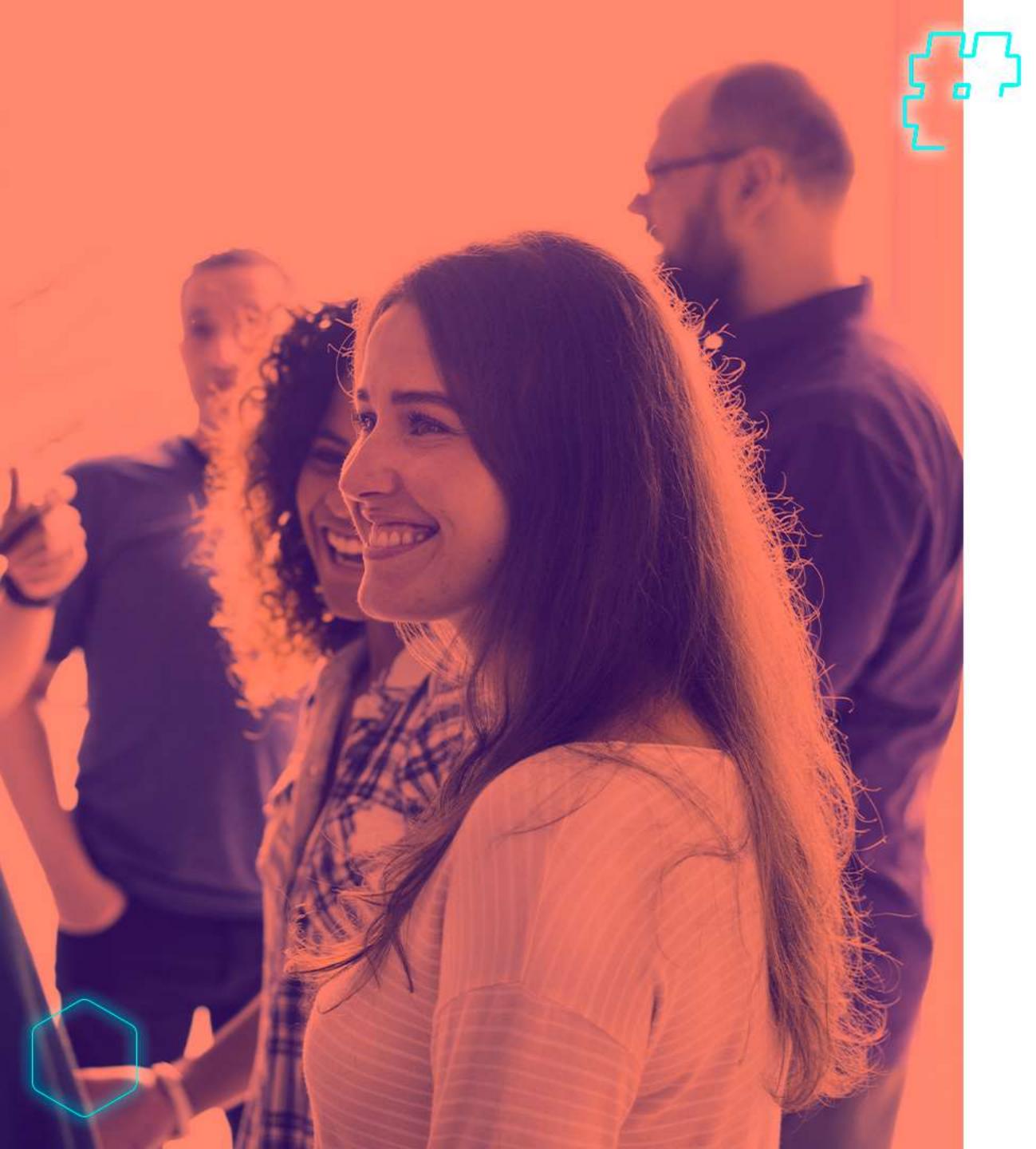
- · Convocar a assembleia dos condôminos;
- · Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- · Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- · Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- · Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- · Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- · Realizar o seguro da edificação.

Essas são as atribuições legais que todo síndico deve cumprir, mas como apresentamos anteriormente, **nunca se esqueça do que foi decidido entre os condôminos na Convenção do Condomínio.** Esse documento é constituído logo que o empreendimento começa a ser ocupado e traz regras administrativas para a convivência. Ela determina quem poderá ocupar o papel de síndico, se haverá salário ou não, a possibilidade de contratação de empresa administradora, entre outros temas.

A legislação abre espaço para que a Convenção do Condomínio delibere sobre a obrigatoriedade de eleição de Subsíndico, Conselho Fiscal e Conselho Consultivo.

Enquanto a Convenção define questões administrativas, o regimento interno consolida as regras mais básicas que afetam o dia a dia de quem mora ou utiliza o condomínio de alguma forma. Uso de piscina, salão de festas, horário de silêncio, até medidas preventivas de segurança, são regulamentadas pelo regimento que tem como objetivo diminuir os desentendimentos no espaço.





# Além dos itens previstos no artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro, quem ocupa o cargo de síndico tem como deveres:

- Compreender a estrutura condominial;
- · Administrar conflitos entre condôminos;
- · Atuar com responsabilidade fiscal e transparência;
- Garantir a manutenção predial;
- · Exigir planos de obras de reformas executadas em unidades internas;
- · Zelar pela segurança dos condôminos;
- · Combater a inadimplência e garantir equilíbrio financeiro;
- · Tratar a todos os condôminos de forma igual.

O síndico tem responsabilidade civil e criminal, portanto, o cuidado deve ser redobrado. Como detalha o <u>artigo</u> do site Sindiconet, "a responsabilidade civil do síndico ocorre quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos aos condôminos ou a terceiros." Já a responsabilidade criminal diz respeito ao não cumprimento de suas atribuições, levando-o à omissão, mas nesse caso a prática também pode ser entendida como criminosa. Apropriação indevida de fundos do condomínio ou de verbas indenizatórias, assim como crimes contra a honra são passíveis de punição criminal, que incluem multa e prisão.







Todo síndico é um gestor, independentemente de ser profissional ou não. Observar e aprimorar características relacionadas à gestão é um meio para crescer enquanto administrador, além de garantir melhores resultados para todos. Elencamos algumas atitudes que farão toda a diferença na hora de gerir o seu condomínio.

#### Capacitação constante

Sejam presenciais ou remotos, cursos para formação de síndico se popularizaram nos últimos anos. Eles se tornaram um caminho para a profissionalização, uma vez que o cargo de síndico profissional é uma área em ascensão. Como em qualquer campo, formação específica somada à experiência reforça as chances de sucesso. Além disso, como se trata de uma área multidisciplinar, deve-se estar atento sempre às novidades e mudanças legislativas, tecnológicas, etc.

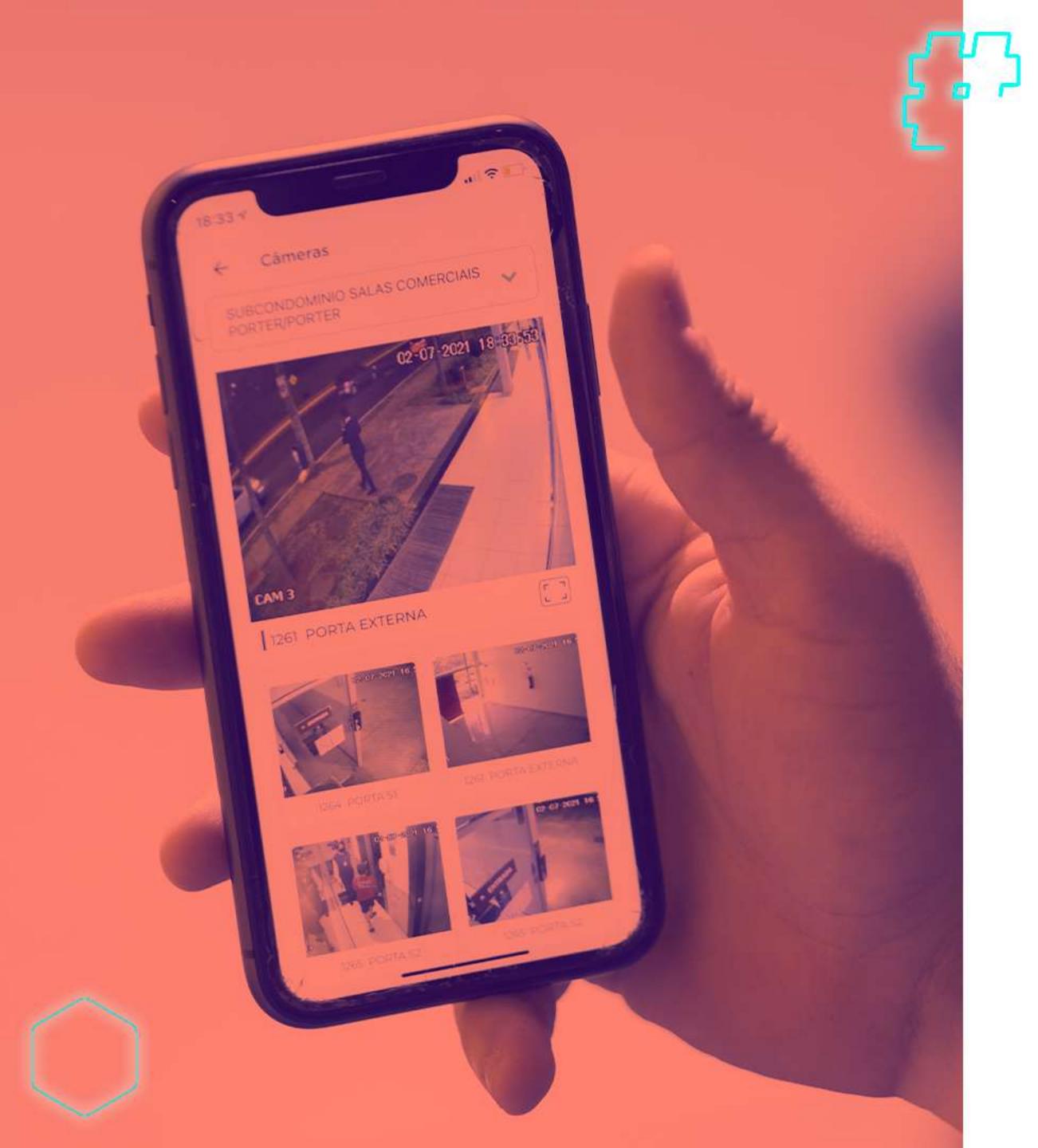
## Seja exemplo

Um síndico presente e atuante, que defende os interesses do condomínio não apenas com seu discurso, mas com suas ações, é um síndico que faz a diferença. Sobretudo, se estivermos falando sobre um administrador que também é morador do condomínio. Como em todo cargo de liderança, é indispensável agir de modo a inspirar os outros e demonstrar que as regras são iguais para todos.

#### Saiba escutar

Enquanto defensor dos interesses comuns, o síndico precisa saber ouvir. Além dos temas que surgem nas assembleias, cabe a quem está na função ter sensibilidade para escutar as necessidades dos moradores. **Os conselhos fiscal e consultivo, assim como o subsíndico, são importantes aliados no dia a dia e podem ajudar na tomada de decisões.** A criação de comissões também pode auxiliar, sobretudo em temas específicos.





#### Aposte na tecnologia

Como aponta André Baldini, CEO da Superlógica, a <u>pandemia fez com que a tecnologia setornasse ainda mais presente</u> na administração de condomínios. Da possibilidade de realização de assembleias virtuais à portaria remota ou o monitoramento por câmeras, as soluções tecnológicas são uma realidade e um gestor precisa entender quando é a melhor hora de aplicá-las. Para tanto, estudar, se atualizar, fazer cálculos e pensar na maneira como determinado processo pode ser otimizado de forma tecnológica devem se tornar parte da rotina do síndico.

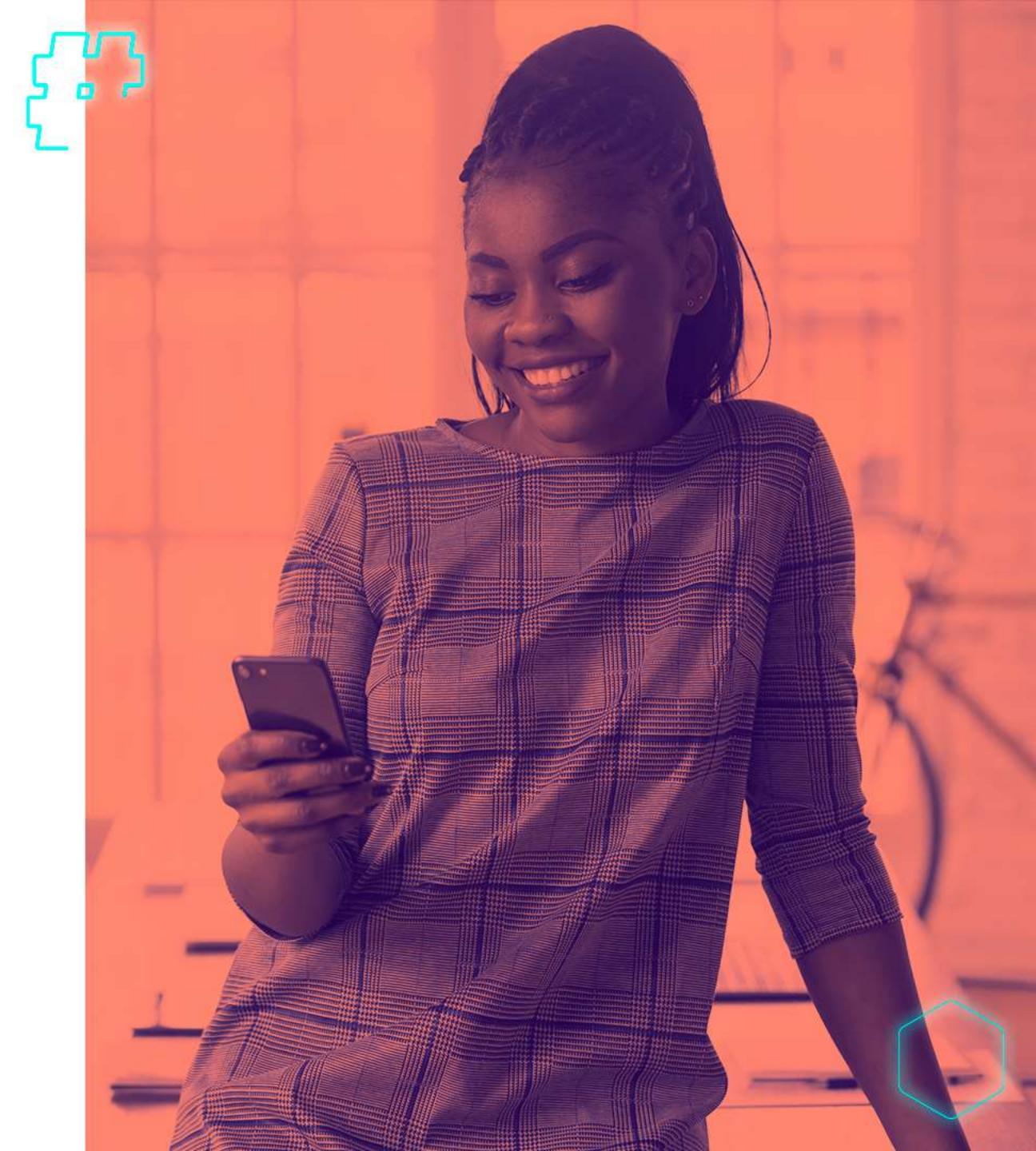
#### Organização sempre

Gerir um condomínio envolve burocracia, com a necessidade de organizar documentos diversos como notas fiscais, documentação trabalhista, atas de assembleias. Além disso, o controle financeiro e do quadro de funcionários, assim como de fornecedores, moradores inadimplentes e a previsão orçamentária exigem o uso de algum software, seja um de planilhas eletrônicas ou específico para gestão financeira. Com organização é possível planejar e antecipar possíveis problemas que venham a surgir.



O SíndicoNet, portal especializado no assunto, publicou em 2021 mais uma edição do **Censo SíndicoNet**, no qual entrevistou cinco mil gestores para entender o perfil deste profissional no Brasil. **Confira alguns dados relevantes da pesquisa:** 

- 45% dos gestores de condomínios são síndicos moradores;
- 18% dos síndicos são profissionais, <u>número que triplicou entre 2013 e 2021;</u>
- A maioria dos síndicos são homens, com **59,9%**, mas existe uma tendência de crescimento entre mulheres ocupando o cargo;
- Os principais desafios enfrentados pelos síndicos durante a pandemia foram: moradores problemáticos, restrições às áreas de lazer e barulhos em geral;
- · Já no cenário geral, as maiores dificuldades enfrentadas são: mediação de conflitos, atendimento de demandas e lidar com obras nas unidades.





A tecnologia também <u>está se tornando parte do cotidiano dos condomínios</u> no país. As assembleias virtuais já estão presentes em 48% dos condomínios e o número foi alavancado pela pandemia. A presença de portaria virtual chega a 12% dos empreendimentos e há tendência de crescimento no uso de armários inteligentes e máquinas de venda automática, também conhecidas como *vending machines*.



Uma coisa é fato: ser síndico não é um trabalho fácil. Por demandar conhecimento em diversas áreas, como direito, contabilidade e recursos humanos, as dúvidas são bastantes comuns. Para ajudar quem precisa, o advogado Zulmar José Koerich Junior, especialista em condomínios, publicou o livro "Manual Para Síndicos, Membros de Conselho e Administradores em 351 Perguntas e Respostas - Comentários e Jurisprudência". O autor participou de um webinar sobre o tema e esclareceu diversos pontos. Confira uma seleção das principais dúvidas respondidas no encontro.





O fabricante do portão eletrônico aconselha a manutenção preventiva a cada três meses. O condomínio passou um ano sem realizá-la e houve falha do portão. Por conta disso, houve o furto da bicicleta de um dos condôminos. De quem é a culpa?

Para entender de quem é a culpa, deve-se analisar o campo da responsabilidade civil e sobre quem ela recai. Ela decorre de um ato doloso ou de omissão, ou seja, deixar de fazer algo que traga uma consequência, também gera um dever de indenização. Logo, o condomínio pode ser responsabilizado pela falta de manutenção preventiva nos sistemas de segurança.

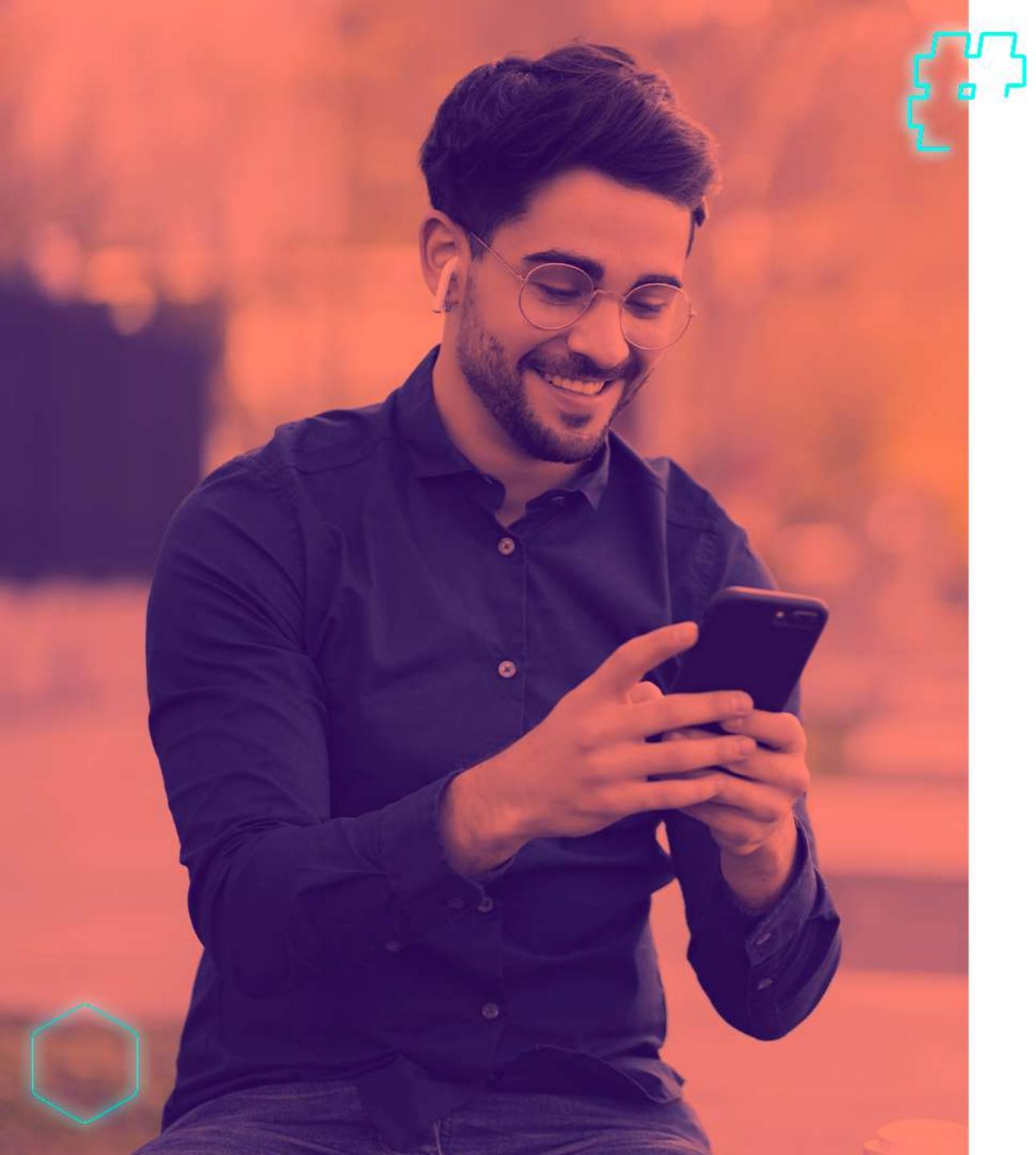
Existem mais de 30 normas, entre NRs e NBRs, às quais o síndico deve observar. Supondo-se que o síndico não tenha se atentado a elas e há ocorrência de um sinistro. A seguradora pode se negar a realizar a cobertura nesse caso?

Na legislação civil há uma regra específica tratando a questão de seguro, que prevê que o segurado não pode concorrer com a situação que gerou o dano. Por um dever de boa fé e de mútua confiança entre as partes, ele deve atuar para evitar o acontecimento. A partir do momento em que se deixa de cumprir as normas técnicas, por omissão, ele concorre para a ocorrência do evento. A seguradora pode se prender nisso e é muito provável que, com o não cumprimento das normas regulamentares, ela se negue a cobrir o dano. E alguém terá de responder pela ausência da seguradora. Além das NRs e NBRs, é importante observar outras normativas como as convenções coletivas de trabalho, entre outras.

#### Qual é o quórum necessário para aprovação do uso de portaria remota?

Sempre que não há uma regulamentação específica pela legislação, como o Código Civil ou outra, abre-se espaço para interpretação. Em concordância com a maioria dos especialistas, define-se o quórum simples, pois não existe uma previsão específica com relação a serviços. A votação acontece em maioria absoluta em primeira convocação e maioria simples em segunda.





Um morador entrou no edifício e deixou o portão de entrada aberto. Em seguida, outras pessoas aproveitam a brecha e adentram o local, depredando e furtando o edifício. Quem deixou o portão aberto pode ser responsabilizado?

O dever de segurança parte de todos os condôminos. É comum que os regimentos internos estabeleçam cláusulas de responsabilidade, que deixem claro quem será e como será penalizado nesses casos. No entanto, é preciso observar que não são todas as ocasiões em que a pessoa poderá ser responsabilizada. Quando houver existência de uma força superior à qual não se poderia resistir, por exemplo, ameaça por arma de fogo, não se pode responsabilizá-lo, assim como não há como responsabilizar o condomínio em casos como esse.

#### No caso de uma empresa adquirir quatro apartamentos em um condomínio. Na assembleia de condôminos, qual será o peso dos votos do representante dessa empresa?

Primeiramente, é preciso entender que a pessoa física é diferente da pessoa jurídica. Caso ocorra do sócio ou funcionário da empresa participar da reunião, ele precisa portar uma procuração que dê poderes para tomar decisões em nome da companhia ou algum documento que demonstre a titularidade em relação aos apartamentos. Sem isso, ele não pode votar. Desde que esteja tudo de acordo, sim, aquele representante poderá ter quatro votos nas deliberações, uma vez que a empresa paga quatro contribuições condominiais.

#### É aconselhável ter um grupo de WhatsApp dos moradores?

Há casos em que os moradores percebem os grupos de WhatsApp como uma extensão da assembleia e acreditam gozar de imunidade para criticar o síndico, levantar suspeitas e fazer outros ataques. Mas isso não é verdade. Embora na assembleia haja realmente espaço para questionamentos, isso se encerra ao final dela. Há casos de indenização por danos morais em decorrência de discussão de grupos. A existência ou não de grupo de WhatsApp do condomínio, no entanto, vai variar de caso a caso.

# Quais funções podem ser desempenhadas por um porteiro além dos cuidados com a portaria? Ele pode varrer calçadas, cuidar do jardim ou executar rondas?

O principal em casos como esses é analisar o que acontece quando é aberta uma ação na Justiça do Trabalho, que é quem interpreta a legislação. Em relação aos porteiros se admite pouquíssimas variações. O papel desse profissional é ficar na portaria, recepcionando, fazendo recebimento e entrega de mercadorias. Ele pode fazer algumas pequenas manutenções emergenciais, mas isso não pode se tornar rotineiro. No entanto, jardinagem, cuidados com lixo, elétrica, entre outros, podem ser caracterizados como desvio de função e ocasionar derrotas legais ao condomínio.







Segurança é a palavra-chave para quem decide morar em um condomínio e deveria ser uma das preocupações centrais de qualquer síndico. A tecnologia se tornou uma grande aliada nesse aspecto, permitindo desde o monitoramento em tempo real de tudo o que acontece ao controle de quem entra e sai, com precisão de horários e informações. No entanto, além das ferramentas, é indispensável que o condomínio conte com mão de obra especializada e treinada, além de reforçar o cumprimento das medidas preventivas por todos os condôminos.

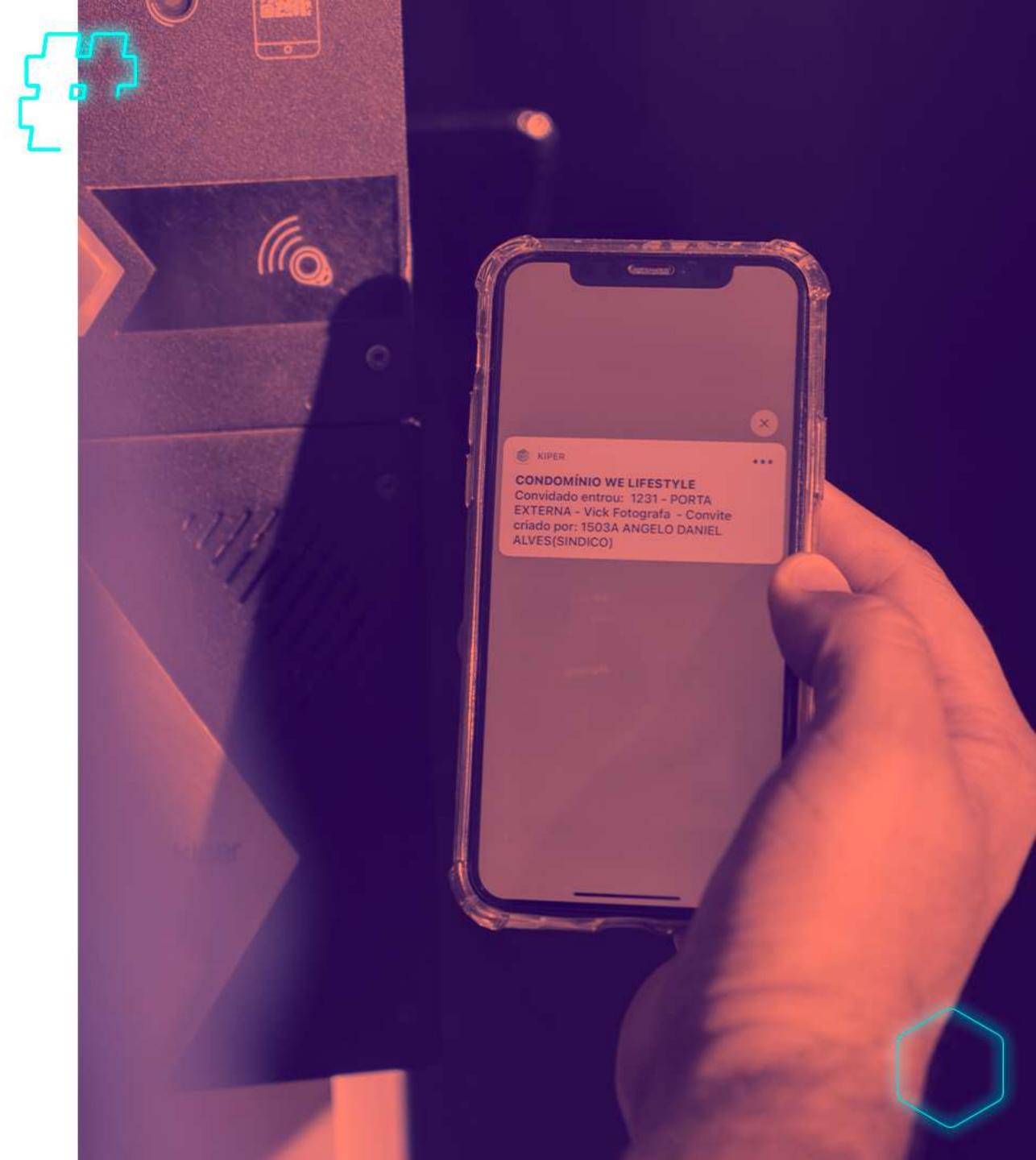
A existência de procedimentos de segurança garante a redução de riscos e é papel do síndico defini-los. **Eles devem conter:** 

- Protocolos básicos de segurança;
- · Regras de condutas dos moradores voltadas para a segurança;
- Atribuições dos porteiros e vigilantes;
- Normas de atendimento de entregadores e prestadores de serviços.

Conscientizar moradores sobre o papel que cumprem na garantia de segurança do condomínio é uma das formas mais eficientes de proteger a comunidade. Para tanto, <u>bastam algumas medidas simples e cotidianas</u> como evitar deixar as chaves com desconhecidos ou na portaria; sempre checar os arredores e observar atividades suspeitas - sobretudo em horários de maior risco com baixo movimento ou a noite; acionar o portão eletrônico quando estiver próximo e sempre evitar a entrada de pessoas estranhas sem a devida autorização.

Recursos de segurança também devem estar presentes nos condomínios. Circuitos internos de TV, câmeras, alarmes e sensores de presença são algumas das tecnologias presentes em grande parte dos empreendimentos. Outro equipamento que vem se popularizando e apresentando resultados efetivos no aumento de segurança é a portaria remota, que permite o controle de acesso à distância com garantia profissional e 24 horas por dia.

Com a portaria remota é possível enfrentar <u>pontos vulneráveis</u> como a falta de treinamento de porteiros e zeladores, descuidos de condôminos ou a falta de um projeto de segurança adequado. Busque sempre um serviço de alta qualidade, uma vez que ao optar pela portaria remota todo o ecossistema deve ser considerado.





Chegamos ao fim da nossa jornada e esperamos que este ebook tenha cumprido o seu objetivo de ajudar a tornar sua gestão mais fácil e eficiente. Sabemos que a gestão condominial é um assunto complexo e a defesa dos interesses comuns é uma tarefa nobre.

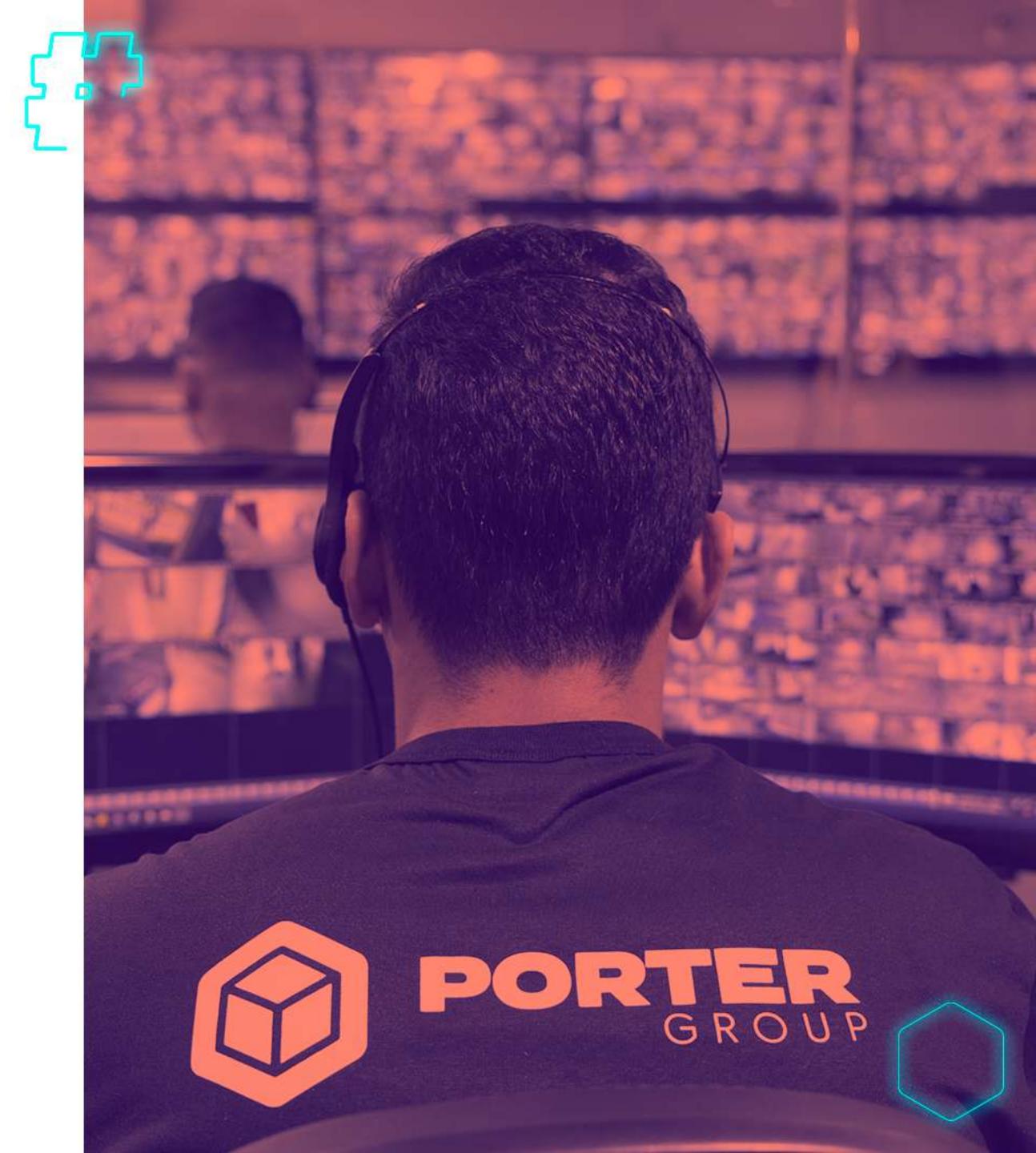
Você que é síndico, merece nossos cumprimentos. E saiba que pode contar com a gente.

# 7. PORTER GROUP



O **Porter Group** uniu 3 empresas que sempre tiveram como objetivo em comum transformar condomínios e melhorar a vida das pessoas.

Nascemos para atender quem acredita que a segurança, a modernidade e o conforto melhoram a vida em condomínio.





A Kiper é a única empresa com solução tecnológica exclusiva no mercado de Portaria Remota. Todas as soluções são desenvolvidas por engenheiros e programadores próprios e são encontradas nos serviços oferecidos pela Porter. Os equipamentos e sistemas trabalham em perfeita harmonia garantindo estabilidade em todos os processos.



A Porter é a pioneira em Portaria Remota no Brasil e oferece a solução de controle de entradas e saídas para síndicos e moradores que buscam mais segurança.

O atendimento é feito por profissionais que trabalham em uma base livre de distrações.



A Villaro nasceu para recuperar o equilíbrio financeiro dos condomínios. Com os serviços oferecidos pela Villaro, a receita do condomínio fica em dia. Garantia de crédito para condomínios, orientação de questões jurídicas, cobrança e segurança financeira, acompanhamento de inadimplências e muito mais!



# Quer saber mais sobre nossos serviços?

Acesse: www.portergroup.com.br









clique nos ícones e visite nossas redes sociais