

# VIREI SINDICO, E AGORA?

Guia Completo Para Síndicos.

Por Fernando Fleming

# Ei Síndico, tudo bem?

Está com dúvidas sobre as suas atribuições e responsabilidades?

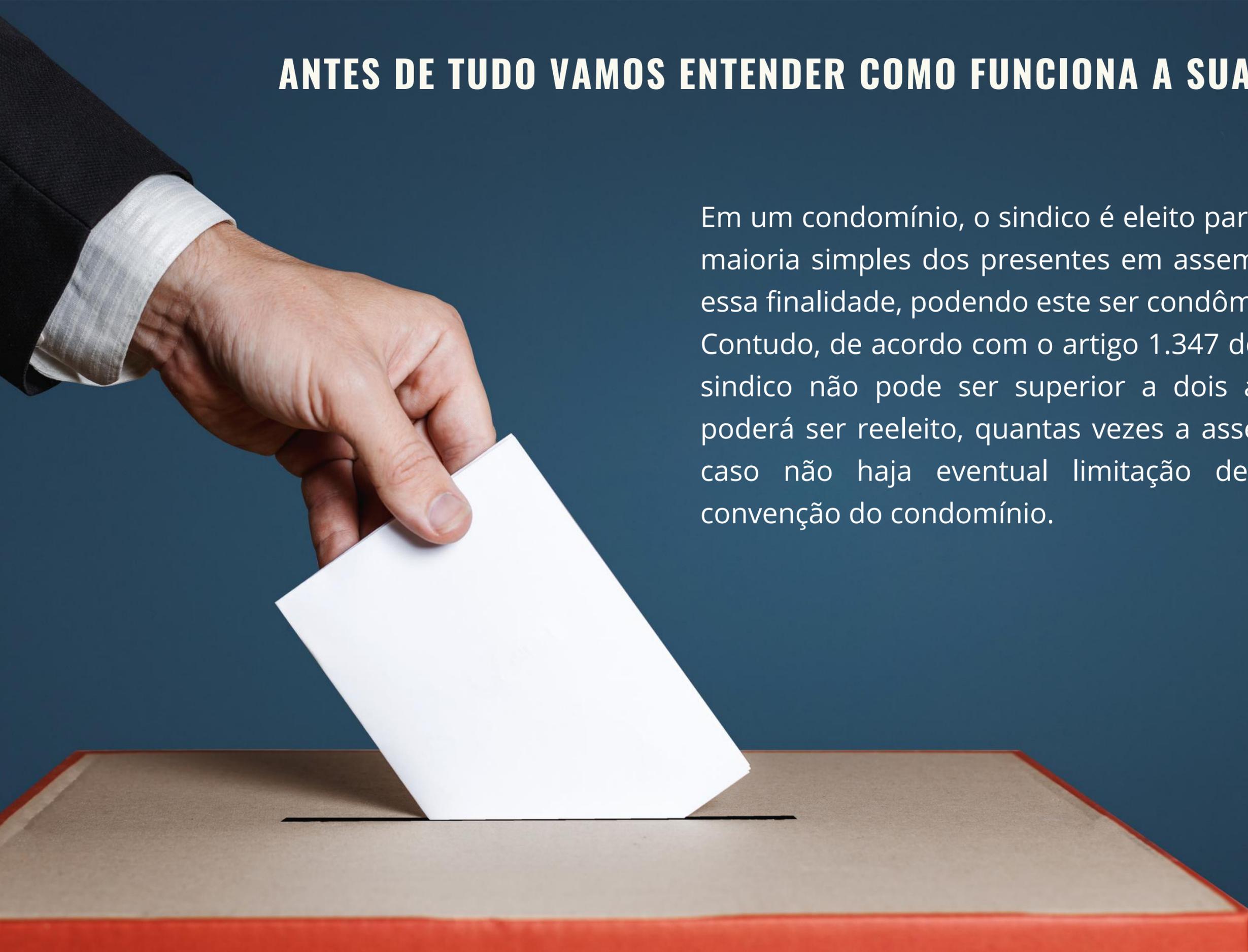
Então fizemos esse manual para te auxiliar nessa sua nova experiência!



# ANTES DE TUDO VAMOS ENTENDER COMO FUNCIONA A SUA ELEIÇÃO.

Em um condomínio, o síndico é eleito para administrá-lo pelo voto da maioria simples dos presentes em assembleia geral convocada para essa finalidade, podendo este ser condômino ou não!

Contudo, de acordo com o artigo 1.347 do código civil, o mandato do síndico não pode ser superior a dois anos, entretanto, o síndico poderá ser reeleito, quantas vezes a assembleia geral assim decidir, caso não haja eventual limitação de reeleições na respectiva convenção do condomínio.





Para se candidatar ao cargo, algumas convenções estabelecem alguns requisitos para que alguém seja escolhido como síndico, como: não ter sido multado, dentro de um período estipulado pela convenção antecedente a eleição; estar quite com as suas contribuições mensais; não ter sido acionado judicialmente para o pagamento das suas contribuições mensais, dentro de um período estipulado pela convenção antecedente a eleição; ou outros requisitos deliberados em assembleia.

Bom, agora que já explicamos como funciona a sua eleição, vamos ao próximo item.

# DAS SUAS ATRIBUIÇÕES

O artigo 1348 do Código Civil especifica a competência do síndico, ou seja, os seus novos deveres perante ao condomínio:

I - Convocar a assembleia dos condôminos;

II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;





VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - Realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.



## **GESTOR DE CONFLITOS**

Fora as atribuições fixadas em lei e na convenção condominial, o síndico atual tem um novo papel na administração da vida condominial; O de gestor de conflitos.

Este deverá entender as necessidades individuais e coletivas, pois, sempre será chamado para tentar mediar os conflitos existentes entre os condôminos.

A quem almeja ser síndico, devemos lembrar sobre a importância de conhecer todas essas atribuições e deveres, pois, o síndico poderá ser responsabilizado civil e criminalmente, caso haja algum descuido em sua administração.

## DOS QUÓRUNS DAS ASSEMBLEIAS

Agora, que já conhece as suas atribuições, está na hora de conhecer como funcionam as assembleias e cada quórum de votação, pois, de acordo com o Código Civil, alguns temas podem ter um quórum especial de votação, ou seja, foram determinadas quantidades de votos distintas para cada votação de itens específicos.





## TIPOS DE ASSEMBLEIA

**Assembleia Geral de Instalação:** É a primeira assembleia do condomínio e é neste momento que o condomínio começa a sua vida. Nesta assembleia, deve-se obrigatoriamente eleger o síndico e membros do conselho, bem como, aprovar a previsão orçamentária. Após a realização da assembleia e a eleição do síndico, o condomínio deverá requerer sua inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) junto a Receita Federal do Brasil, após, poderá contratar funcionários, abrir uma conta bancária e começar a arrecadação das receitas para pagamento das despesas, entre outras medidas.

Cabe frisar que nesse primeiro momento o síndico eleito terá um papel fundamental na vida do condomínio, visto que, ficará incumbido de receber as áreas comuns do empreendimento, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo do Empreendimento foram cumpridas e caso haja qualquer vício de construção ou problema com a área, poderá recusar o recebimento desta área até que estejam em perfeito estado de funcionalidade.

**Assembleia Geral Ordinária:** Será convocada anualmente pelo síndico, conforme previsto no artigo 1350 do Código Civil para deliberar sobre os seguintes assuntos: aprovação da previsão orçamentária, prestação de contas, e eventualmente eleição de síndico ou seu substituto.

**Assembleia Geral Extraordinária:** Está prevista no artigo 1355 do Código Civil, onde o síndico ou  $\frac{1}{4}$  dos moradores poderão convocar a assembleia para deliberar sobre outros assuntos inerentes a vida condominial, como a realização de obras e benfeitorias.





## TIPOS DE OBRAS

Por falar em obras e benfeitorias, é importante frisar que o código civil em seu Artigo 96, explica que as benfeitorias podem ser classificadas em 03 (três) categorias: Voluptuárias, úteis ou necessárias.

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

### **Exemplos de Obras Voluptuárias:**

Pintura da fachada do prédio com cor diferente do padrão;

- Reforma estética do salão de festas e churrasqueira;
- Modernização estética das cabines de elevador;
- Construção de piscina.

(Quórum necessário: 2/3 do todo)

### **Exemplos de Obras úteis:**

- Implantação e medição de água e gás individualizada;
- Compra de equipamentos novos;
- Obras para ampliação da garagem;
- Reforma da guarita

(Quórum necessário: maioria absoluta 50% + 1 de todos os condôminos)

### **Exemplos de Obras Necessárias:**

- Pintura ou limpeza da fachada sem alteração da cor;
- Impermeabilização das áreas comuns por conta de infiltração;
- Reparos elétricos, hidráulicos, de alvenaria e outros.

(Quórum necessário: maioria dos presentes)



# Tipos de Quórum

**2/3 DO TODO:** Refere-se a dois terços de todas as unidades, levando em conta as frações ideais, caso se aplique. É um quórum aplicado para aprovação de obras voluptuárias e alteração da convenção.

**MAIORIA ABSOLUTA (OU MAIORIA DO TODO):** Leva-se em consideração a totalidade do condomínio, ou seja todos os condôminos. Necessária para aprovação de obras úteis, que aumentam ou facilitam o uso da coisa, como reforma de guarita ou individualização de hidrômetros, por exemplo.

**MAIORIA QUALIFICADA:** Depende de cada convenção e tem diferentes quórums específicos para realização de obras. Para aprovar uma obra voluptuária, por exemplo, são necessários dois terços de todas as unidades.

**MAIORIA SIMPLES (OU MAIORIA DOS PRESENTES):** Corresponde a 50% mais um dos presentes em assembleia. Esse quórum elege ou destitui síndico, e aprova orçamento e contas.

**QUÓRUM:** Número necessário de pessoas para votar/aprovar certo tema.

**QUÓRUM QUALIFICADO:** Quando há porcentagem específica para votar certo tema. Para conseguir alterar, por exemplo, a destinação do condomínio, é necessária a aprovação de todos, ou seja, 100% dos condôminos.

**QUÓRUM LIVRE:** Quando não há especificação sobre o quórum. Ou seja, a maioria simples decide o que está sendo votado.



## REMUNERAÇÃO DO SINDICO

O síndico poderá ser remunerado ou não pelo seu trabalho, de acordo com o que estiver estabelecido na convenção, contudo, se está for omissa, cabe a assembleia geral, tratar sobre a eventual remuneração do síndico. Hoje se tratando de síndico condômino o que é adotado na maioria dos condomínios é uma das seguintes situações:

Isenção da cota ordinária e pagamento do fundo de reserva e demais rateios extras;

Isenção da cota ordinária, mais remuneração estabelecida em assembleia, e o pagamento das demais despesas de fundo de reserva e demais rateios extras;

Remuneração estabelecida em assembleia, com a obrigação do pagamento de todas as despesas condominiais;

Nenhum tipo de isenção ou remuneração;

Contudo, vale salientar que caso haja qualquer espécie de remuneração ou isenção pelo serviço prestado, cabe ao condomínio o recolhimento do INSS conforme Instrução Normativa MPS/SRP nº 3, de 14 de Julho de 2005, do Ministério da Previdência Social e a Previdência Social, por força Lei 10.666/03, em seu artigo 4, o condomínio passou a ter obrigação de arrecadar a contribuição previdenciária do autônomo a seu serviço e efetuar o recolhimento junto com as demais contribuições previdenciárias do mês. Logo, segundo a Lei 8.212/91, em seu artigo 12 e suas alterações, o condomínio deve recolher a contribuição previdenciária do valor pago ao síndico, mesmo quando se tratar de isenção da taxa condominial, pois essa também é considerada remuneração. Por fim, vale esclarecer que ainda que o síndico venha a receber alguma remuneração pelo trabalho prestado, esta função não gera qualquer relação empregatícia ou vínculo empregatício com o condomínio.



**VOCÊ TEM AS PERGUNTAS E  
NÓS TEMOS A RESPOSTA!**

Rua Jarinu, 273 - Tatuapé  
Telefone - 2098-2251 / 2098-4152  
[www.grupoamplatatuape.com.br](http://www.grupoamplatatuape.com.br)

