

Revista

Direito & Condomínio

editora
Bonljuris

Ano 11 | n° 43 | Agosto a Outubro | 2025



ARTIGOS & COMENTÁRIOS
CONDOMÍNIO: ONDE
O COLETIVO TEM VEZ

DIA A DIA
COMO ESCOLHER
UM NOVO GESTOR

SÍNDICO CONECTADO
REMUNERAÇÃO:
PREÇO OU VALOR?

ACESSO DE ENTREGADORES EM
CONDOMÍNIO

+ Conhecimento - Conflitos

Viver em condomínio
nem sempre é simples.

Convivência com
vizinhos, barulho, multas,
responsabilidades...

Não é fácil entender as
regras e saber até onde
vai o direito de cada um.

A **Orientacon** é um **canal gratuito** para tirar dúvidas sobre questões do dia a dia condominial, direitos e deveres e muito mais! Tudo de forma prática, sempre que precisar.

Dúvidas sobre o
seu condomínio?

Fale com nossos
especialistas
pelo Whatsapp!

☎ 41 99789 1566

Segunda a sexta
das 8h às 18h



Síndico ou condômino, conte com
apoio gratuito para entender
melhor seu condomínio.

Acesse o QR Code e fale conosco!

*Não realizamos consultoria jurídica.

DIA A DIA

Condôminos: saibam escolher um novo síndico para o seu condomínio

5

Por Marília Gabriela

CAPA

Acesso de entregadores em condomínio – entre permissões e limites

8

Por Simone Gonçalves

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**

Assédio moral contra o síndico

12

Por Alexandre Felício

Condomínio: onde o coletivo

tem vez desde o início

15

Por Paulo César

SÍNDICO CONECTADO

Remuneração do síndico: preço ou valor?

18

Por Cecília Fontes

DICIONÁRIO DO CONDOMÍNIO

Verbetes do condomínio

21

Por Orandyr Teixeira Luz e

Priscila Beatriz Alves Andreghetto

Houve um tempo em que o único a bater na porta do condomínio para trazer encomendas era o carteiro. Ouso pensar que essa era a realidade até pouco tempo atrás. O Ifood foi inaugurado no Brasil em 2011; Mercado Livre e Amazon ganharam sistemas de entrega próprios em 2013. As empresas de transporte, logística e entrega de e-commerce se multiplicaram na pandemia, abrangendo desde compras de supermercado a roupas importadas. Enfim, todos batem à porta.

A comodidade de fazer as compras pela internet impactou a dinâmica condominial: os entregadores podem circular pelas áreas comuns? A segurança do condomínio está acima do direito individual de cada condômino? É a esse questionamento que a advogada Simone Gonçalves procura responder ao analisar a legislação brasileira sobre o tema, os direitos e deveres dos condôminos e o caminho para uma postura equilibrada do condomínio perante a (perdoem o neologismo) “deliverização” da vida.

Também nesta edição iniciamos a seção Dicionário do Condomínio, que trará termos comuns na rotina condominial, mas que nem sempre sabemos, realmente, do que se tratam.

Reiteramos o convite para que compartilhem a revista Direito & Condomínio digital com amigos e colegas. As edições podem ser facilmente acessadas no nosso perfil do Instagram @direitocondominio.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonijuris^{editorial}

Revista Direito & Condomínio
Edição nº 43 | Agosto a Outubro | 2025

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:
Trimestral

Tiragem:
24 mil exemplares

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:

Jéssica Regina Petersen

Revisão:

Jéssica Furtado

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

Imagens:

Shutterstock

Publicação:

Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:

(41) 3323-4020

contato@bonijuris.com.br

Atendimento ao leitor:

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

Sugestão de pauta:

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

Instagram:

@direitocondominio

Versão digital:

www.editorabonijuris.com.br



Siga-nos no
INSTAGRAM!

Clique aqui



O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



Condomínios
Garantidos

Onde tem **receita**
garantida tem mais

Valori zação

*Com dinheiro em caixa o síndico
pode investir em melhorias e manter
todas as manutenções em dia.*

*Uma gestão financeira sólida
transforma seu condomínio em um
lugar mais seguro e confortável!*



Saiba mais
através do
QR Code

www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos

CONDÔMINOS: SAIBAM ESCOLHER UM NOVO SÍNDICO PARA O SEU CONDOMÍNIO



Por Marilia Gabriela – Consultora em condomínios – mariliagabriela.corp@gmail.com

A escolha de um novo síndico é uma decisão fundamental para o bom funcionamento do condomínio. Este processo deve ser feito com atenção, pois o síndico é o responsável por administrar as finanças, a manutenção da edificação, além da convivência entre os moradores.

Para garantir uma boa gestão, durante o processo de eleição do síndico os condôminos precisam observar alguns cuidados:

1. Verificação da conduta do candidato: a ficha limpa é fundamental

Antes de qualquer coisa, é essencial que os moradores verifiquem a conduta do candidato a síndico. Isso pode ser feito por meio da emissão de certidões negativas, tanto estaduais quanto federais, para garantir que o candidato não tenha pendências jurídicas que possam afetar sua capacidade de administrar o condomínio. Este passo pode ser considerado uma espécie de “ficha limpa” e deve ser realizado antes da assembleia de eleição. Assim, os moradores evitam surpresas desagradáveis no futuro e garantem que o candidato tenha a integridade necessária para a função.

2. Entendimento da competência do síndico segundo o Código Civil

O Código Civil brasileiro, no artigo 1.348, define as responsabilidades e competências do síndico. Entre as atribuições estão a administração das finanças do condomínio, a execução de obras e manutenções, a gestão das questões jurídicas e trabalhistas que envolvem o prédio. Antes de votar, os moradores precisam se familiarizar com as exigências legais e avaliar se o candidato tem o conhecimento adequado dessas responsabilidades. Conhecer a legislação garante que o síndico saiba exatamente o que se espera dele e que cumpra suas obrigações de maneira eficiente.

3. Transparência e prestação de contas: a base de uma boa gestão

A transparência é um princípio elementar em qualquer gestão, e com o síndico não poderia ser diferente. Os moradores devem questionar como o síndico anterior (em casos de reeleição) prestou contas e se houve clareza nas informações apresentadas. Caso o candidato seja novo no cargo, é importante garantir que ele se comprometa a realizar a prestação de contas conforme as diretri-





zes estabelecidas pela convenção do condomínio. A gestão transparente fortalece a confiança dos moradores e previne desentendimentos futuros.

4. Manutenção do condomínio: compromisso com a segurança e o bem-estar

Outro ponto prioritário na escolha do síndico é a sua capacidade de manter o condomínio em boas condições. A fachada, a piscina, os sistemas de segurança e outras áreas comuns precisam de cuidados contínuos. Um bom síndico deve priorizar a manutenção preventiva e garantir que os serviços essenciais, como limpeza e conservação, estejam sempre em dia. Além disso, a segurança dos moradores deve ser uma preocupação constante. O síndico precisa estar atento às necessidades do condomínio e agir proativamente para garantir o bem-estar de todos.

5. Síndico profissional: requisitos e verificação de qualificação

Quando a eleição for para um síndico não morador, é necessário verificar a qualificação profissional e a prévia experiência no mercado. A escolha de um síndico profissional traz consigo uma série

de responsabilidades extras, como a necessidade de verificar a idoneidade da empresa ou do profissional que se apresenta para a gestão. Solicite as certidões de antecedentes, como as trabalhistas, estaduais e federais, e se certifique de que o profissional tem experiência comprovada na administração de condomínios semelhantes ao seu. Além disso, não deixe de verificar o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) do síndico para garantir que ele exerça a atividade compatível com o cargo. Caso o síndico profissional tenha funcionários, exija também a verificação de certidões trabalhistas e o contrato de prestação de serviços.

6. A importância da escolha certa: evite problemas no futuro

Eleger o “síndico certo” tem um impacto direto na qualidade de vida dentro do condomínio. Um síndico responsável e competente pode transformar a gestão, garantindo que os moradores vivam com tranquilidade e segurança. Por outro lado, uma eleição apressada pode gerar inúmeros problemas no condomínio, como falta de manutenção, conflitos entre os moradores, e até mesmo complicações legais. Por isso, é imprescindível que os moradores se envolvam ativamente no processo de eleição, busquem informações sobre os candidatos e tomem uma decisão bem-informada.

A eleição de um novo síndico não deve ser encarada como uma formalidade, mas como uma decisão estratégica para o futuro do condomínio. Ao tomar os cuidados necessários, como a verificação da conduta do candidato, o conhecimento da legislação, a exigência de transparência e o acompanhamento da manutenção do prédio, os moradores garantem que a administração será feita de forma eficiente e justa.

Lembre-se de que a boa gestão começa com uma escolha acertada! ■



Gostou do nosso conteúdo?

Cadastre-se e receba gratuitamente
as próximas edições da revista e outros
produtos sobre o universo condominial!



CLIQUE AQUI

Revista
**Direito &
Condomínio**

Bonijuris



ACESSO DE ENTREGADORES EM CONDOMÍNIO

– ENTRE PERMISSÕES E LIMITES

Por Simone Gonçalves – Advogada – contato@simonegoncalves.com.br

Com o crescimento dos serviços de *delivery* nos últimos anos, impulsionado principalmente pela pandemia e pela comodidade dos aplicativos, uma nova questão tem se tornado cada vez mais presente no dia a dia de condomínios residenciais: a circulação de entregadores nas áreas comuns.

Muitos moradores defendem que os entregadores devem ter acesso direto aos apartamentos para

garantir a eficiência do serviço; outros acreditam que isso compromete a segurança do prédio. Mas afinal, o síndico pode proibir o acesso? O morador pode exigir a entrada do entregador?

Neste artigo, você vai entender o que a legislação prevê sobre o tema, os direitos e deveres de condôminos, síndicos e entregadores, além dos cuidados que os condomínios podem adotar para equilibrar segurança, privacidade e bom senso.



O CÓDIGO CIVIL E AS NORMAS CONDOMINIAIS

A legislação brasileira não aborda de forma específica e direta o acesso de entregadores em condomínios. O que existe, no entanto, são dispositivos legais que conferem ao condomínio certa autonomia para regulamentar a questão, respeitados os direitos dos condôminos.

O Código Civil, em seu artigo 1.333, dispõe que a convenção do condomínio tem força legal perante os condôminos e, se registrada em cartório, também perante terceiros. Já o artigo 1.348 traz os deveres do síndico, entre eles: 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 (incisos IV e V).

Isto é, o condomínio pode estabelecer regras próprias para o controle de acesso, desde que sejam aprovadas em assembleia e não violem direitos.

Na prática, isso significa que, se a questão for levada para deliberação em assembleia, os condôminos podem aprovar regras para que as encomendas sejam entregues na portaria, neste caso, proibindo o acesso de entregadores às áreas internas do prédio. Ou seja, o condomínio pode proibir que o morador libere o acesso de entregadores nas áreas comuns. Essa é uma medida geralmente adotada por questões de segurança visando evitar o trânsito de pessoas estranhas ao condomínio.

Tais normas, contudo, devem ser razoáveis e estar formalmente previstas na convenção, no regimento interno ou na ata de assembleia devidamente registrada em cartório.

Diversos condomínios têm buscado atualizar suas normas internas para incluir cláusulas a este respeito. São exemplos de regras possíveis de serem aprovadas:

- ▶ Não é permitida a autorização de acesso às unidades ou áreas comuns do condomínio por motoboy ou qualquer serviço de tele-entrega. Toda e qualquer mercadoria precisa ser entregue diretamente na portaria e retirada pelo condômino ou responsável da unidade;
- ▶ É dever do condômino zelar pela segurança do condomínio, devendo, ao solicitar tele-entrega, buscar a encomenda na portaria, pois é vedado o acesso de motoboys nas áreas internas do condomínio;



- ▶ É expressamente proibida a entrada de motoboy ou delivery nas dependências do condomínio, exceto em situações de extrema necessidade.

Casos excepcionais sempre devem ser comunicados previamente ao síndico, que poderá abrir exceções e fazer uma autorização expressa. Além disso, a comunicação das regras tem que ser clara para todos – condôminos, moradores, funcionários do condomínio –, incluindo os entregadores, que não têm conhecimento das normas internas dos condomínios.

DIREITOS DOS CONDÔMINOS E OS LIMITES DA PROIBIÇÃO

Negar o acesso de entregadores sob todas as circunstâncias pode ser interpretado como abuso de poder por parte da administração condominial, principalmente se colocar em risco a integridade do item entregue ou causar constrangimento ao morador.

Em decisões recentes, alguns tribunais já reconheceram que, em determinados contextos, o impedimento de acesso sem alternativa viável pode gerar indenização por parte do condomínio. Porém, a vontade do condomínio como um todo é soberana. Assim, havendo deliberação em assembleia que negue ou limite o acesso de entregadores às áreas internas, a restrição deve ser observada. Nestes casos, não haverá qualquer irregularidade ou abusividade do condomínio ao aplicar multa ante as infrações cometidas, pois todos necessitam obedecer às regras condominiais.

No entanto, como dito anteriormente, há a possibilidade de concessão de autorização expressa, por parte do condomínio, para a realização da entrega diretamente na unidade, como, por exemplo, para condôminos portadores de deficiência, incapacidade motora, ou que tenham limitações em virtude de enfermidades etc.



DECISÃO COLETIVA

A resolução sobre o acesso de entregadores no condomínio não é medida a ser tomada isoladamente pelo síndico, pois tal atitude extrapola seus poderes de administração. Da mesma maneira, o síndico precisa fazer valer as normas condominiais sobre o tema, já que as normas condominiais só podem ser desconstituídas por deliberação em assembleia ou, ainda, por decisão judicial em caso de flagrante ilegalidade. Por isso, em prol da viabilidade prática, se faz necessário que os condomínios adotem políticas equilibradas, que permitam exceções e permissões especiais em casos específicos.

Ademais, a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) também deve ser considerada. Neste sentido, o cadastro de entregadores, com coleta de nome, documento (RG ou CPF) e outros dados pessoais, tem que seguir critérios legais e ser feito com transparência, justificativa clara e garantia de armazenamento seguro das informações.

Apesar de a legislação conferir autonomia aos condomínios, ela não é absoluta e precisa ser exercida com bom senso, observando-se os limites da legalidade, razoabilidade e respeito aos direitos dos condôminos e terceiros.

Por isso, é vital criar normas claras, deliberadas em assembleia, que garantam a segurança sem comprometer a eficiência dos serviços de entrega, respeitando os condôminos e os próprios entregadores.

Cabe ao síndico atuar com diálogo e transparência, respeitando o modelo de segurança adotado pelo condomínio e, ao mesmo tempo, sem deixar de considerar as peculiaridades de cada situação.

Por fim, vale lembrar que a convivência em espaços coletivos exige empatia, responsabilidade compartilhada e comunicação clara. Os condôminos têm autonomia quanto à sua área privativa, porém partilham direitos e deveres referente às áreas comuns.

A solução ideal depende do perfil de cada condomínio, devendo sempre proteger a todos, sem exageros, omissões ou ilegalidades. Afinal, o mundo está mudando, e os condomínios precisam acompanhar as transformações. ■



Cadastre-se
e Receba gratuitamente a
Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se
através do
QR Code

Ou acesse nosso Instagram
[@direitocondominio](https://www.instagram.com/direitocondominio)





ASSÉDIO MORAL CONTRA O SÍNDICO

Por Alexandre Felício – Advogado – alexandre@felicio.adv.br

Sabemos que é desafiador administrar um condomínio, pois tal responsabilidade vai além de gerenciar a infraestrutura da edificação. A tarefa exige do síndico habilidades para lidar com as relações interpessoais entre os condôminos, pois, embora muitos respeitem as normas, sempre há aqueles que ultrapassam limites, o que impacta o dia a dia do condomínio e afeta diretamente a pessoa do síndico. Ao exercer suas atividades, o gestor lida com interesses e opiniões distintas e, portanto, se torna vulnerável a críticas e pressões. Nesse sentido, o assédio moral ao síndico pode se manifestar de diversas formas, tais como:

- ▶ Excessivas e reiteradas críticas questionando sua capacidade administrativa;

- ▶ Isolamento social (reuniões marcadas sem a presença do síndico);
- ▶ Publicidade e exposição de falhas menores;
- ▶ Imputações indevidas de erro;
- ▶ Ameaças diretas e coações;
- ▶ Pressões para a realização de práticas irregulares, sob o risco de novos ataques.

Esses comportamentos configuram violência psicológica, com consequentes danos à saúde mental do síndico.





Na maioria das vezes, a pressão começa em forma de críticas lançadas indiretamente em reuniões e grupos de WhatsApp. Quando esses comportamentos não são coibidos desde o início, a pressão inicial ganha proporções maiores e mais sérias, como a atribuição direta de crime.

Grande parte das convenções condominiais e regimentos internos estabelecem que os condôminos devem tratar com respeito o síndico, os moradores e os funcionários do condomínio. Infelizmente, na prática, nem sempre é o que acontece.

No aspecto legal, o assédio moral fere os direitos da personalidade protegidos pela Constituição Federal, em especial o direito à dignidade da

pessoa humana (CF, art. 1º, inciso III). Também a Lei 14.457/22, embora trate do assédio moral e sexual no ambiente de trabalho, pode servir como referência para o tratamento dessa questão nos condomínios.

Algumas ações são fundamentais para prevenir e combater esse tipo de assédio moral. O condomínio deve criar regras claras que assegurem respeito à dignidade do síndico, que podem ser formalizadas por meio da convenção condominial ou regimento interno. O apoio dos condôminos é indispensável tanto na aprovação das regras, como no dia a dia do condomínio, promovendo o diálogo e a mediação para resolver conflitos antes que eles se agravem.

Em situações extremas, o síndico pode entrar com uma ação judicial para obter indenização por danos morais e requerer medidas de proteção. O assédio moral pode causar graves danos à saúde mental, além de acabar comprometendo o bom funcionamento do condomínio.

A convivência requer respeito e empatia, e as condutas abusivas ressentem não apenas os profissionais do condomínio, mas toda a coletividade. É imprescindível que o papel dos síndicos seja reconhecido e protegido, contando com respaldo jurídico e com apoio da comunidade condominial.

Síndicos, não se calem diante do assédio moral! ■



Coisas Básicas do Condomínio

Karla Pluchiennik Moreira

Muito solicitado por síndicos e fornecedores, Coisas Básicas do Condomínio reúne 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre o condomínio. Ótimo instrumento de apoio a quem mantém o condomínio no Brasil a todo vapor.



Compre
através do
QR Code



41 3323 4020 ☎

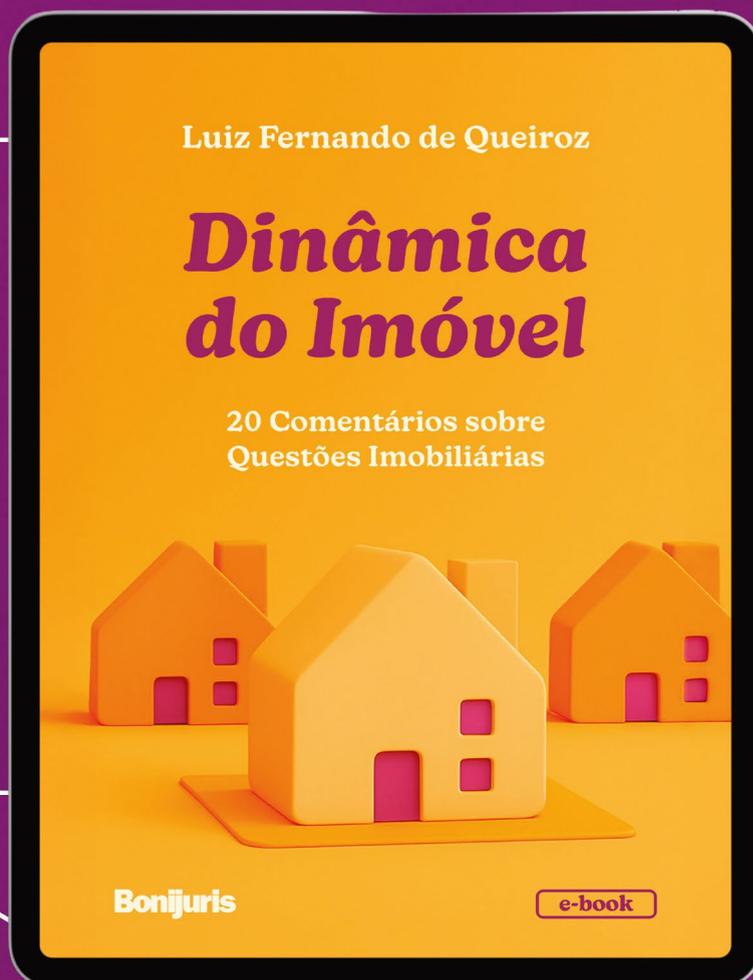
livrariabonjuri.com.br ▶

E-book
GRATUITO

Você sabe como valorizar o seu imóvel?

Pensado para o público imobiliário e condominial, este e-book traz 20 textos didáticos e informativos que facilitam a rotina e agregam valor aos imóveis!

Você vai encontrar dicas sobre contrato de locação, rescisão, vistoria, valorização patrimonial, benfeitorias e mais.



haus

Bonijuris

**BAIXE
GRATUITAMENTE**
através do QR Code



Ou acesse
editorabonijuris.com.br



CONDOMÍNIO: ONDE O COLETIVO TEM VEZ DESDE O INÍCIO

Por Paulo César – Síndico e palestrante – sindicopaulocesar@gmail.com

COMUNHÃO DE DIREITOS, DEVERES E ESPAÇOS

O Código Civil, em seus artigos 1.331 a 1.358, estabelece as diretrizes que regem a convivência no condomínio, sendo o artigo 1.331 o ponto de partida ao afirmar que:

Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Na prática, isso significa que o condomínio é formado por frações autônomas (apartamentos, salas, casas) e por áreas comuns, que pertencem a todos proporcionalmente. Essa estrutura cria uma comunhão de uso e responsabilidade, ou seja, todos os condôminos têm direito ao uso, mas também deveres na conservação e no custeio dessas áreas comuns.



São exemplos:

- O salão de festas é de todos, mas seu uso precisa seguir regras de reserva, horário e limpeza.
- A piscina pertence à coletividade, mas não pode ser monopolizada nem usada de maneira que prejudique os demais, ou lhes prive do mesmo direito de usar.
- O elevador é essencial para a mobilidade, mas é dever de todos zelar por sua conservação e bom uso.
- O valor da taxa condominial, ainda que pareça alto para alguns, é rateado para garantir a manutenção dos serviços mínimos à coletividade (portaria, limpeza, luz das áreas comuns etc.).

Por isso, a convivência condominial exige respeito mútuo e consciência coletiva, especialmente durante a fase de instalação do condomínio, quando tudo está sendo construído: as regras, os fluxos, a rotina e o senso de pertencimento.

O PAPEL COLETIVO DESDE O INÍCIO

Um dos maiores erros em condomínios novos é

imaginar que apenas o síndico ou a administradora são responsáveis pelo bom funcionamento do prédio. O sucesso da vida em condomínio depende diretamente da atuação coletiva dos condôminos desde o primeiro momento.

Na primeira assembleia geral, seja ela ordinária (AGO) ou extraordinária (AGE), os condôminos precisam exercer ativamente o papel de coproprietários. Essa assembleia define as diretrizes iniciais que impactarão diretamente o cotidiano do condomínio. Entre elas:

- Aprovação de regras provisórias de convivência (mudanças, reformas, uso de áreas comuns).
- Validação ou revisão da previsão orçamentária apresentada pela incorporadora.
- Eventual contratação de serviços emergenciais, como portaria, limpeza, zeladoria e segurança.
- Oficialização de contratos com administradora, garantidora ou prestadores de serviço.
- Padronização de equipamento de segurança como pantógrafas nas janelas.





É nesse momento que o sentido de comunidade começa a ser construído. A ausência dos condôminos nas primeiras decisões pode levar a situações indesejadas, como:

- Adoção de regras desconectadas da realidade dos condôminos.
- Aprovação de orçamentos incompatíveis com a capacidade de pagamento da coletividade.
- Início de práticas improvisadas sem respaldo jurídico, gerando precedentes difíceis de corrigir depois.

Trago, aqui, um caso real: em um condomínio recém-instalado, os primeiros condôminos decidiram, por conta própria, dividir vagas de garagem em comum acordo verbal. Com o tempo, surgiram conflitos e acusações de “propriedade” sobre determinadas vagas, levando o condomínio a um impasse jurídico e social. Tudo isso poderia ter sido evitado com a deliberação em assembleia e o devido registro de regras de uso transitório.

Outro exemplo frequente é o uso desenfreado de áreas comuns antes da definição de um regimento interno. Famílias começam a organizar festas com som alto, crianças invadem o *hall* com bicicletas, cachorros circulam sem guia. E o condomínio, ainda sem um padrão definido, mergulha no caos.

A JURISPRUDÊNCIA REFORÇA O PAPEL COLETIVO

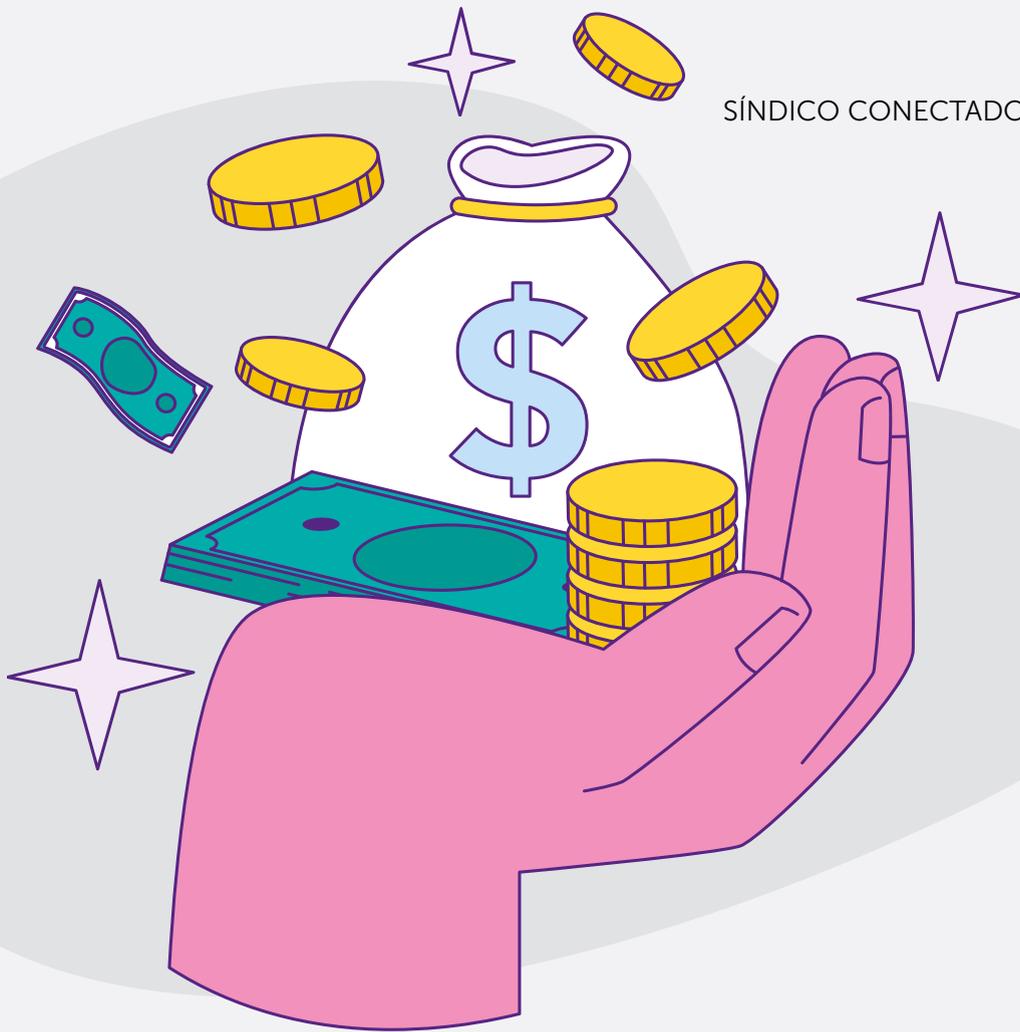
Os tribunais brasileiros têm reiterado que o condomínio é uma entidade jurídica coletiva e que suas decisões devem sempre ser tomadas de forma colegiada, conforme as regras da convenção e do Código Civil. Não é raro encontrar decisões judiciais anulando atos unilaterais de síndicos ou desconsiderando deliberações assembleares que não seguiram os quóruns legais.

Além disso, a jurisprudência tem sido firme ao reconhecer que o pagamento da taxa condominial é obrigatório, mesmo antes da unidade (apartamento, sala etc.) estar sendo habitada ou utilizada, desde que esteja formalmente na posse do titular. Essa obrigatoriedade é uma das expressões mais claras da comunhão de deveres:

A ausência de ocupação do imóvel não afasta o dever do proprietário de contribuir para as despesas condominiais, uma vez que tais encargos decorrem do direito de propriedade e da manutenção das áreas comuns. (TJSP – Apelação Cível 100XXXX-06.2021.8.26.0100)

A instalação de um condomínio é o início de um projeto de convivência coletiva. E como todo projeto, seu sucesso depende da clareza de papéis, da cooperação entre os envolvidos e do respeito às normas que regem essa organização. O entendimento da comunhão de direitos, deveres e espaços — aliado a uma postura ativa dos condôminos desde o início — é o que transforma um grupo de proprietários em uma comunidade coesa, segura e funcional. ■





REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO: PREÇO OU VALOR?

Por Cecília Fontes – Síndica profissional e consultora – sindcissa.com@gmail.com

SÍNDICO É A PROFISSÃO DO FUTURO!

Essa frase eu utilizo como “mantra motivacional” para valorizar o cargo de gestor de condomínio, seja ele orgânico (morador do condomínio) ou externo (síndico que tem como atividade prestar serviços a condomínios como principal ou única profissão).

Independentemente de ser ou não morador, o síndico precisa fazer uma gestão profissional. Os artigos do Código Civil sobre “condomínio edilício” não distinguem obrigações diferenciadas para catego-

rias diferentes de gestor. Em ambos os casos o síndico precisa ser eleito pela assembleia, pode permanecer no cargo por até dois anos (permitida a reeleição) e deverá cumprir todos os nove incisos do artigo 1.348, que traz as competências da função.

Compreendida a importância do síndico para os condomínios, fica em aberto a questão: Qual o valor da prestação de serviço e como fazer a cobrança para exercer uma atividade com tanta responsabilidade e desafios?



Antes de calcularmos a remuneração do síndico, relembro que nem o Código Civil e nem a Lei 4.591/64 delimitam um valor específico. Quem estipula a remuneração é a convenção condominial, e para alterá-la será necessário um quórum de aprovação de 2/3 de todos os condôminos. Caso a convenção seja omissa, a reunião assemblear aprovará o novo piso ou teto salarial.

Existem três modalidades de remuneração ao síndico: direta, indireta e mista.

A remuneração direta corresponde a uma quantia em dinheiro que o síndico recebe mensalmente. Nesse caso, o síndico profissional costuma pleitear maiores valores do que o síndico morador por conta da sua capacitação técnica (cursos de formação e extensão) e também pelo custo com deslocamento até o imóvel. A indireta se dá por meio da isenção total ou parcial da cota condominial; já na mista haverá um somatório da isenção da cota condominial, mais o pagamento de pró-labore até chegar ao valor acordado. Ambas as modalidades indireta e mista são possíveis de serem aplicadas ao síndico morador.

Vale ressaltar ainda que o síndico que recebe remuneração precisa contribuir com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) como contribuinte individual. O condomínio retém do pró-labore pago ao síndico, ou valor de isenção da taxa de condomínio, o percentual de 11% em favor do INSS e paga 20% de contribuição previdenciária, valores que serão lançados, mensalmente, nas guias da previdência social.

AFINAL, COMO CALCULAR A REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO?

Primeiramente, gostaria de salientar que o trabalho do síndico é indispensável para a valorização patrimonial, cuidado e bem-estar de quem mora no condomínio ou investe em imóveis condominiais. Portanto, antes de calcular a remuneração,



destaco que o trabalho de um síndico não tem preço, tem valor!

Vejamos alguns aspectos a serem considerados para o cálculo da remuneração:

► **Percentual da receita do condomínio.**

O síndico deve ganhar cerca de 5% do valor da receita mensal que aquele condomínio arrecada. Pergunte, se possível, o valor da taxa condominial e o número de unidades e faça a conta de multiplicação. Em seguida, calcule 5% sobre esse valor.

► **Idade do imóvel.** Imóveis acima de 20 anos costumam requerer cuidados mais periódicos na manutenção. Inclusive, a inspeção predial deve ser feita num intervalo menor de tempo, à medida que o condomínio envelhece.

► **Modelo de portaria.** Quando a portaria é presencial, com funcionários próprios do condomínio, há mais pessoas para administrar e treinar, ou seja, mais dedicação o síndico deverá ter naquele condomínio.

► **Inadimplência.** Quanto maior a porcentagem de inadimplência, mais difícil será manter as contas equilibradas. Considere contratar uma boa garantidora ou assessoria jurídica. Eu recomendo a contratação de ambas.

► **Passivos trabalhistas.** Confira o histórico de ações trabalhistas contra o condomínio. Ha-





vendo ações, haverá mais demandas para o síndico acompanhar.

- ▶ **Áreas de lazer.** Piscinas, quadras, salão de festas e parquinhos exigirão manutenções mais frequentes e cuidados específicos também.
- ▶ **Administradora condominial.** As administradoras auxiliam e colaboram para uma gestão menos burocrática, facilitando o trabalho do síndico.
- ▶ **Número de unidades privativas.** Quanto mais unidades privativas, maior o trabalho que o síndico terá em sua gestão, inclusive na gestão de conflitos.
- ▶ **Deslocamentos (síndico externo).** Caso o condomínio fique há mais de 10 km da sua residência ou escritório, pode-se cobrar um valor pelo deslocamento, incluindo gasto com gasolina e tempo de trajeto.
- ▶ **Localização do condomínio.** Há bairros com maiores índices de assaltos e roubos do

que outros, e há, ainda, regiões com maior infraestrutura e serviços disponíveis, o que impacta no trabalho do síndico. Esse é um cálculo a ser inserido, especialmente, para os síndicos externos.

- ▶ **Obras ou reformas.** Já em andamento ou por iniciar, as obras e reformas exigem dos síndicos uma dedicação especial, maior presença no condomínio e fiscalização constante, o que gera maior custo ao gestor. Além do cálculo do valor da remuneração, não deixe de prever a contratação de uma assessoria de engenharia para auxiliar neste trabalho.

Com essas informações em mãos, é hora de fazer uma proposta comercial robusta e bem-feita. Coloque seus dados pessoais, breve currículo, os deveres do síndico, a carga horária prevista (opcional), o valor da remuneração e apresente na assembleia condominial. Por fim, mantenha a tranquilidade e uma boa postura diante de possíveis questionamentos ou dúvidas dos condôminos. Boa sorte! ■



Finanças para Síndicos

Saia do caos financeiro e alcance resultados surpreendentes

Sérgio Gouveia

Esta obra aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e aplicável. O autor alia a experiência prática como síndico e a carreira como administrador de empresas para ensinar os caminhos para mudar positivamente a realidade financeira de qualquer condomínio.



Compre
através do
QR Code



41 3323 4020 ☎

livrariabonijuris.com.br ▶

VERBETES DO CONDOMÍNIO

Por Orandyr Teixeira Luz e Priscila Beatriz Alves Andreghetto*



Para garantir uma gestão eficiente e harmoniosa no condomínio, a padronização de termos e conceitos facilita a comunicação entre síndicos, administradoras, condôminos e profissionais do setor. Nesta edição, trazemos quatro verbetes relacionados a “área”:

Área comum: **1** Todas as partes do empreendimento que não pertencem às unidades autônomas – o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público. **2** A copropriedade da área comum com a área privativa é a essência do condomínio edilício, nos termos do CC art. 1.331. Tirante a unidade autônoma, privativa, de uso independente e que pode ser alienada e gravada livremente pelo proprietário, qualquer parte da área comum não pode ser alienada separadamente, ou dividida. **3** O uso das áreas comuns do condomínio deve ser realizado de forma que não cause danos ou incômodo aos demais moradores, como criar obstáculos ou embaraços que dificultem o uso adequado da propriedade por todos.

Área comum de uso exclusivo: **1** Se o uso de determinada área comum interessa somente a um condômino, ou a alguns deles, as despesas a ela relativas são de sua exclusiva responsabilidade, a teor do CC art. 1.340. **2** O apartamento destinado ao zelador se enquadra como tal. *Ver enunciado CJF 247.*

Área privativa: As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelotas, e vagas, no edifício-garagem, e outras, com as respectivas frações ideais no solo e nas demais partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção.

Área suja: Durante a pandemia de covid-19 – seguindo recomendação de especialistas de se criar um espaço onde calçados e roupas usadas na rua seriam deixados – uma nova postura do condômino foi observada país afora: deixar os calçados no hall de entrada do apartamento, seja sobre o tapete junto à porta, seja dentro de algum recipiente ou prateleira. Essa conduta ficou passível de advertência e multa, em caso de reincidência, pois o hall de entrada é área comum, e não de uso privativo. A tal área suja teria que ficar na parte interna do imóvel.■

*Conheça as obras dos autores na Amazon.com.br: <https://shre.ink/xEeN>



Invista em conteúdo condominial de qualidade



Facilitador do Condomínio

2ª edição | Reformulada

L. F. Queiroz

Abrange toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão, utilizando o método temático idealizado por L.F. Queiroz.

Adquira agora



Finanças para Síndicos

Sérgio Gouveia

Aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e prontamente aplicável.

Adquira agora



Os Segredos do Síndico de Sucesso

Alcance o topo começando do zero

Fábio e Daniele Barletta

Os autores contam os segredos de quem quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente.

Adquira agora



Legislação do Condomínio

6ª edição ampliada e atualizada

Olga M. Krieger e
Luiz Fernando de Queiroz

As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.

Adquira agora



Gestão Condominial Eficiente

2ª edição

Fábio e Daniele Barletta

Um guia completo com aspectos legais e práticos para o síndico administrar o condomínio de forma eficaz.

Adquira agora



Vida em Condomínio

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.

Adquira agora



O Condomínio nos Tribunais

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaia

Reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas.

Adquira agora



Questões Recorrentes da Vida em Condomínio

Rodrigo Karpát

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.

Adquira agora



Síndico Gestor

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle.

Adquira agora



Condomínio em Foco

Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Reúne 105 textos que explicam direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.

Adquira agora



Coisas Básicas do Condomínio

Karla Pluchiennik Moreira

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edilícios.

Adquira agora



Xô, Inadimplência

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Moraes e Caroline Pio

“Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.

Adquira agora

Obras indispensáveis
para a gestão do seu condomínio

Onde tem receita
garantida tem **mais**

Tranqui- lidade

*Morar em condomínio garantido é viver
com tranquilidade, sabendo que cada
detalhe está no lugar certo.*

*Com uma gestão financeira eficiente, os
condôminos se beneficiam de um ambiente
mais seguro e harmonioso para todos.*



Saiba mais
através do
QR Code

www.vivaocondominio.com.br/condominios-garantidos