

---

# Os Benefícios de Contratar um Síndico Profissional para o seu Condomínio

por Rodrigo de Mello Reis Lobo  
Síndico Profissional Advanced



# Introdução

Neste ebook, exploraremos os benefícios e vantagens de contratar um síndico profissional para o seu condomínio.

Vamos discutir como essa opção tem se tornado cada vez mais popular e como pode impactar positivamente a administração e convivência no seu condomínio.

# Benefícios da Contratação de um Síndico Profissional

## **Experiência e Conhecimento:**

Um síndico profissional possui formação e experiência específica na área condominial, o que garante uma gestão mais eficiente e bem-sucedida.

## **Administração de Processos:**

Com um síndico profissional, os processos administrativos são realizados de forma ágil e organizada, evitando atrasos e retrabalhos.

## **Mediação de Conflitos:**

O síndico profissional atua como mediador imparcial em situações de conflito entre os condôminos, buscando soluções pacíficas e justas.

## **Controle Financeiro:**

A contratação de um síndico profissional traz maior transparência e expertise na gestão financeira do condomínio, evitando problemas e garantindo o equilíbrio das contas.

## **Conservação das Áreas Comuns:**

O síndico profissional realiza uma supervisão criteriosa das áreas comuns, garantindo a sua conservação e manutenção adequada.

# Crescimento da Função de Síndico Profissional

Nos últimos anos, temos observado um crescimento significativo da demanda por síndicos profissionais nos condomínios. Alguns dados relevantes incluem:

- ✓ Aumento de 30% no número de condomínios que optaram pela contratação de síndicos profissionais nos últimos cinco anos.
- ✓ Pesquisas indicam que 70% dos síndicos profissionais relatam um aumento na procura por seus serviços nos últimos dois anos.
- ✓ Depoimentos de condomínios que contrataram síndicos profissionais mencionam uma melhoria na qualidade de vida e na valorização do imóvel como principais benefícios alcançados.

Há condomínios em que a eleição para síndico é acirrada, com chapas montadas, muitas propostas e vários interessados em exercer esse cargo de responsabilidade. Em contrapartida, há condomínios em que a falta de tempo, conhecimento ou até interesse da parte dos moradores são motivos para não ocupar o cargo. Para esses últimos existe a possibilidade de contratar um síndico profissional!

Presentes principalmente em grandes empreendimentos, com várias torres, ou condomínios com pouquíssimas unidades, esses profissionais assumem o cargo e suas responsabilidades sem precisar morar no local. No entanto, condomínios com outros perfis também estão optando por uma gestão mais robusta e profissional, fato que vem aquecendo o mercado. De acordo com o Censo SíndicoNet 2021, em 8 anos, o número de condomínios com síndico profissional duplicou, fazendo o índice saltar de 6% para 18% de 2013 a 2021.

Os síndicos profissionais não estão isentos de nenhum tipo de responsabilidade ou tarefa: a responsabilidade é ainda maior, já que há um contrato formalizado com alguém especializado.

# Estudo de Caso: Condomínio ModernVille\*

## Contexto:

O ModernVille Condomínio Residencial é um complexo moderno composto por quatro edifícios residenciais, localizado em uma área urbana movimentada. Com mais de 200 unidades habitacionais e uma ampla gama de comodidades, o condomínio enfrentava desafios em relação à gestão eficiente, comunicação entre os moradores e manutenção das instalações.

## Desafios:

### 1. Gestão Financeira Complexa:

O condomínio tinha um orçamento significativo que precisava ser alocado para manutenção, segurança, melhorias nas instalações e serviços gerais. No entanto, a falta de um sistema de gestão financeira eficiente levava a desequilíbrios orçamentários e dificuldades na prestação de contas aos moradores.

### 2. Comunicação Deficiente:

A comunicação entre os moradores, a diretoria do condomínio e os prestadores de serviços era um problema constante. Isso resultava em mal-entendidos, informações desencontradas e dificuldade em transmitir avisos importantes, como manutenções programadas ou eventos sociais.

### 3. Manutenção Inconsistente:

A manutenção das instalações era inconsistente e algumas áreas do condomínio começavam a mostrar sinais de desgaste. A falta de um plano de manutenção preventiva levava a reparos caros e interrupções frequentes.

## **Solução:**

O conselho de administração do ModernVille decidiu contratar um síndico profissional para resolver esses desafios e melhorar a qualidade de vida dos moradores.

## **Ações do Síndico Profissional:**

### **1. Gestão Financeira Transparente:**

O síndico profissional implementou um sistema de gestão financeira detalhado, onde todas as transações eram registradas e comunicadas aos moradores regularmente. Ele organizou assembleias gerais para discutir o orçamento anual e os planos de gastos, promovendo transparência e confiança.

### **2. Plataforma de Comunicação Online:**

Para melhorar a comunicação, o síndico introduziu uma plataforma online exclusiva para o condomínio. Os moradores podiam acessar anúncios, comunicados, agendar serviços e interagir uns com os outros por meio dessa plataforma. Isso reduziu a confusão e melhorou a disseminação de informações.

### **3. Plano de Manutenção Preventiva:**

O síndico implementou um plano de manutenção preventiva abrangente. As áreas comuns passaram por manutenções regulares, evitando reparos onerosos. Além disso, os moradores podiam relatar problemas por meio da plataforma online, o que permitia uma resposta rápida.

### **4. Atividades Sociais e Eventos:**

O síndico promoveu atividades sociais e eventos regulares, fortalecendo o senso de comunidade. Isso melhorou a interação entre os moradores e criou um ambiente mais amigável e inclusivo.

## Resultados:

Após a implementação das mudanças pelo síndico profissional, o ModernVille Condomínio Residencial obteve os seguintes resultados:

- ✓ Finanças mais transparentes e equilibradas, com um orçamento mais bem administrado.
- ✓ Melhor comunicação entre moradores, diretoria e prestadores de serviços.
- ✓ Instalações bem mantidas, com uma redução significativa nos reparos de emergência.
- ✓ Um senso de comunidade mais forte, graças às atividades sociais e à melhoria na interação entre moradores.

O sucesso desse estudo de caso demonstra como a contratação de um síndico profissional competente e engajado pode transformar um condomínio, enfrentando desafios e criando um ambiente mais harmonioso e bem administrado para os moradores.

Se o seu condomínio está com assembleia para eleição de síndico agendada e ninguém quer se candidatar ao cargo, ou o condomínio está com muitos desafios de gestão necessitando de um profissional experiente, continue lendo este texto para entender como atua um síndico profissional e veja como funciona a contratação.

*\*o nome utilizado foi trocado para manter a privacidade.*

# O que é o Síndico Profissional?

Esse tipo de profissional atua nos condomínios com as mesmas responsabilidades, funções e atribuições de um síndico orgânico. A diferença é que ele não mora no condomínio e geralmente tem mais estudos, experiência, métodos e ferramentas que podem ser aplicados na gestão do condomínio.

Ele é um prestador de serviço, e não um condômino, e pode e deve fazer a gestão do condomínio, mediar os problemas entre moradores, contratar equipes e empresas terceirizadas e outros. Por não ser um condômino, ele não pode ter voto nas assembleias, e nunca praticar atos ilegais na administração do empreendimento.

Além disso, de acordo com o Código Civil, a eleição desse tipo de síndico também deve ser feita em assembleia, como a de um síndico condômino. A lei não faz distinção entre síndico morador e profissional, portanto, são as mesmas responsabilidades listadas na lei, podendo ter seu contrato por 2 anos consecutivos que podem ser prolongados de acordo com a vontade dos moradores, em nova assembleia de eleição.

Como o síndico lida principalmente com pessoas, ele deve:

- ✓ Ter características de liderança e organização;
- ✓ Ser paciente;
- ✓ Saber ouvir os anseios e pedidos dos moradores;
- ✓ Saber se comunicar;
- ✓ Ser bom negociador.

Quanto à sua formação, o ideal é que tenha estudado na área de Administração de Empresas, Contabilidade, Direito e Recursos Humanos e até Engenharia, afinal, obras e manutenções são frequentes e muito importantes na gestão condominial.

Por enquanto não existe regulamentação da profissão de síndico, portanto, não há faculdade e nem diploma para a função, mas há no mercado cursos de ótimo nível, como o SíndicoNet Experts, que oferece capacitação em diferentes níveis para síndicos profissionais (ou não), terem tudo o que precisam para exercer o cargo com conhecimento, segurança e excelentes resultados.

# Qual é a função de um síndico profissional?

A função de um síndico é a mesma se ele for profissional ou morador. As atribuições do cargo são:

- ✓ Fazer a gestão financeira do condomínio;
- ✓ Prestar contas anualmente;
- ✓ Atender os condôminos, oferecendo sempre mais qualidade de vida para eles;
- ✓ Resolução de conflitos;
- ✓ Administração jurídica e contábil (que pode ser delegada à uma administradora);
- ✓ Contratar e demitir funcionários;
- ✓ Convocar assembleias;
- ✓ Zelar pelo patrimônio;
- ✓ Cumprir prazos;
- ✓ Fazer valer o regimento interno do condomínio;
- ✓ Propor atualização da convenção condominial quando necessário;
- ✓ Trazer inovação e segurança para o empreendimento;
- ✓ Manter a ordem no condomínio entre outros.

Ou seja, em resumo é função do síndico gerir o condomínio e prezar sempre pela boa convivência de todos.

# Administradoras: apoio à gestão do síndico profissional

O síndico, quando profissional, passa a ser mais um dos muitos prestadores de serviço do condomínio. Mesmo sendo qualificados para o cargo, a maioria prefere ter o respaldo de uma administradora de condomínios.

A empresa fica responsável pelas obrigações fiscais, contábeis e tributárias, prestação de contas, cobrança, gestão de contratos etc, áreas em que os síndicos profissionais não costumam atuar.

## **Veja a diferença entre síndico profissional e administradoras:**

Em alguns condomínios, a falta de interesse pelo cargo de síndico faz com que a administradora fique com a função por certo período de tempo, o que está longe do ideal. Justamente por ser o síndico quem fiscaliza o trabalho da administradora, fica desconfortável tanto para a empresa, quanto para o condomínio, o acúmulo de funções.

As empresas, em geral, não se sentem à vontade com a situação e, nesses casos, recomendam a atuação do síndico profissional para não haver esse “acúmulo de função”.

# Quando contratar um síndico profissional para o condomínio?

O melhor momento para contratar um síndico profissional é quando ninguém do condomínio quer se candidatar para síndico. Como o condomínio não pode ficar sem gestão, isso significa que os moradores devem recorrer a esse tipo de serviço. Outro momento excelente para contratar os serviços profissionais de um síndico é quando o atual síndico é destituído do cargo ou apresenta uma má gestão.

Nesses casos, para colocar ordem novamente no condomínio, o melhor é contar com serviços profissionais de pessoas com qualificações para reverter a situação atual e fazer uma excelente gestão.

Quando o condomínio está com muitas manutenções e obras para serem realizadas, pode ser um momento em que o condomínio precisará de um síndico com mais experiência e tempo para elaborar o plano, priorizar, acompanhar e fiscalizar a execução dos projetos.

## Quais são as diferenças entre o síndico morador e o profissional?

Nesse caso, entre o síndico morador e o profissional, perante a lei, não há diferença. Ambos são síndicos e devem cumprir com seu dever para com o condomínio e com os moradores segundo o artigo 1348 do Código Civil.

As diferenças são que um é morador e o outro pode não ser, e um é especialista no cargo e o outro, na maioria das vezes, não. Ou seja, o profissional não mora ali, mas tem conhecimentos técnicos. Já o morador vive no condomínio, mas pode não ter as skills necessárias para o cargo.

Ambos têm seus prós e contras, mas ambos são capazes de gerir o condomínio. Cabe aos condôminos analisarem as duas opções e decidir pelo melhor para eles e para o condomínio.

# Quanto ganha um síndico profissional?

O síndico profissional não atua em apenas um condomínio. Ele tem alguns clientes e se reveza entre os empreendimentos. Seu pagamento depende das horas gastas não apenas dentro do condomínio, mas também resolvendo assuntos relativos ao local

Em São Paulo, por exemplo, a média de preços varia de R\$ 1.500 a R\$ 4 mil mensais, dependendo do tempo que o síndico emprega no condomínio, do tamanho do empreendimento e da arrecadação do local, podendo chegar entre R\$ 10 a R\$ 15 mil. Há condomínios de grande porte, com dezenas de torres, cuja demanda de administração é muito elevada e o valor pode ser o triplo.

Ou seja, não existe um valor fixo referente ao cargo, mas sim, o que foi combinado no contrato com o condomínio, dependendo do próprio porte do condomínio e sua localidade.

O custo de contratação é definido em uma assembleia de moradores, onde é definido o período da prestação de serviços, horário de trabalho, definição das atribuições e remuneração.

# Como contratar um síndico profissional?

Como o profissional será um prestador de serviços do condomínio, é de extrema importância saber quem ele é. Procure se informar com outros clientes, ter conhecimento de como é executado o serviço, o cotidiano dele no trabalho, o relacionamento com moradores, o trato com os funcionários.

Ele também deve apresentar certidões atualizadas do INSS, Receita Federal, Previdência Privada, prefeitura e cartórios de protesto. Como ele irá atuar como prestador de serviços, cheque também a situação financeira da empresa.

Para tomar posse do cargo, o síndico profissional deve ser eleito, como qualquer síndico, por meio de uma assembleia. O ideal é que nesse encontro os moradores e o futuro síndico alinhem suas expectativas para o futuro, evitando problemas provenientes da falta de diálogo.

## **Saiba como realizar a entrevista com o Síndico Profissional**

Entrevistar um síndico profissional requer preparação e abordagem adequada. Aqui estão algumas etapas que você pode seguir para conduzir uma entrevista com um síndico profissional:

### **1. Preparação:**

Antes da entrevista, pesquise sobre a empresa do síndico profissional, seus clientes, serviços oferecidos e experiência. Isso ajudará você a formular perguntas relevantes e demonstrará seu interesse genuíno.

## **2. Agendamento:**

Entre em contato com o síndico profissional e agende um horário conveniente para ambos. Certifique-se de informar o objetivo da entrevista, a duração prevista e o meio pelo qual a entrevista será conduzida (presencial, telefone, videochamada, etc.).

## **3. Introdução:**

No início da entrevista, faça uma breve apresentação sobre você e o motivo pelo qual está conduzindo a entrevista. Isso ajuda a estabelecer uma conexão inicial e a criar um ambiente confortável.

## **4. Perguntas:**

Aqui estão alguns tópicos e perguntas que você pode explorar durante a entrevista:

### **Experiência Profissional:**

Como você entrou na área de síndico profissional?

Quais são os principais prédios ou condomínios que você já gerenciou?

Quais foram os desafios mais significativos que você enfrentou em sua carreira e como lidou com eles?

### **Habilidades e Qualificações:**

Quais são as habilidades-chave que um bom síndico profissional deve possuir?

Como você lida com situações de conflito entre moradores ou questões de regulamentação?

Qual é a sua abordagem para a gestão financeira de condomínios?

### **Comunicação e Relacionamento:**

Como você mantém uma comunicação eficaz com os moradores e a diretoria do condomínio?

Como você lida com expectativas divergentes de diferentes partes interessadas?

### **Inovação e Melhoria Contínua:**

Como você se mantém atualizado sobre as tendências e mudanças na gestão de condomínios?

Você pode fornecer exemplos de melhorias que você introduziu em condomínios anteriores?

### **5. Anote as Respostas:**

Durante a entrevista, tome notas detalhadas das respostas do síndico profissional. Isso permitirá que você analise as informações posteriormente e identifique os pontos-chave.

### **6. Encerramento:**

Ao final da entrevista, agradeça ao síndico profissional pela disponibilidade e pelas informações fornecidas. Deixe claro o próximo passo, se necessário, como entrar em contato para mais perguntas ou para informar sobre a publicação da entrevista, se for o caso.

### **7. Follow-up:**

Após a entrevista, organize suas notas e escreva um artigo, relatório ou material baseado na entrevista. Certifique-se de citar corretamente as informações e de obter permissão para usar quaisquer declarações ou informações compartilhadas durante a entrevista.

Caso a contratação ocorra, no contrato de prestação de serviços do síndico profissional deve estar bem claro o que será considerado em relação ao horário de trabalho, as condições de serviço do profissional, suas funções, escopo do trabalho e sua remuneração.

Também deve estar explícito como se deve encerrar a prestação de serviços. Em geral, se dá um prazo de 30 ou 60 dias para a finalização da parceria.

# Riscos do síndico profissional

Contratar um profissional que não tenha gabarito suficiente para exercer a função é um grande risco para o condomínio. Um síndico sem qualificação pode deixar o condomínio acéfalo: com seguros vencidos, por exemplo, ou com dívidas trabalhistas que não foram pagas.

As fontes ouvidas sugeriram também pesar, na hora de contratar esse serviço, os bens adquiridos pelo profissional. Afinal, se o síndico morador comete falhas graves e é levado à Justiça, é possível dispor de seus bens, como a sua unidade.

Se o síndico profissional não contar com nenhuma garantia possível, como o condomínio ficará caso haja um grande furo nas suas finanças, provocado por má fé?

Claro que sempre há a possibilidade de ações na Justiça, porém, a reflexão sobre o tema é importante.

## Como rescindir contrato com síndico profissional?

Essa é uma pergunta interessante que todos os condôminos devem se fazer antes de contratar um síndico profissional. Caso seja necessário rescindir o contrato, o que é preciso fazer?

Como o profissional é contratado e exerce sua função como um prestador de serviço, não basta apenas rescindir o contrato. É preciso convocar uma assembleia e discutir os motivos de encerrar o contrato.

Alguns deles podem ser:

- ✓ Má gestão;
- ✓ Renúncia;
- ✓ Destituição;
- ✓ Falecimento do profissional;
- ✓ Falta de transparência;
- ✓ Desacato a um morador;
- ✓ Ilegalidade entre outros.

Feita a assembleia e aprovação de 50% + 1 do total de condôminos para a destituição ou renúncia, o contrato com o síndico pode ser encerrado atendendo as cláusulas contratuais.

Em caso de destituição por falta de transparência na prestação de contas, superfaturamento de obras, desvio de dinheiro, roubo, agressão verbal ou física e difamação, o síndico pode ser processado pelo condomínio ou pelos condôminos que sofreram a agressão.

Agora que você sabe o que é um síndico profissional, quando recorrer a um e os benefícios de contratar esse serviço, preste atenção antes de contratar o profissional e peça referências, ok?

***Só não entregue a gestão do seu lar para qualquer profissional.***



# Os Benefícios de Contratar um Síndico Profissional para o seu Condomínio



Síndico Profissional  
**Advanced**