Síndico Profissional

Guia de gestão condominial

25 de julho de 2025

O que é um Síndico Profissional?

Responsável por administrar o condomínio e representar a coletividade.

Pode ser morador, inquilino ou um profissional contratado. Exige conhecimento jurídico, financeiro e habilidades de mediação.

Obrigações do Síndico

- Convocar assembleias ordinárias e extraordinárias.
- Representar o condomínio ativa e passivamente.
- Cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno.
- Zelar pela conservação das áreas comuns e contratar seguro.
- Elaborar orçamento anual, arrecadar e cobrar contribuições.
- Prestar contas à assembleia e manter a transparência financeira.

Base legal
O art. 1.348 do Código Civil define as funções do síndico. Ele deve agir com diligência e responder por omissões ou abusos.

Delegar tarefas é possível, mas a responsabilidade permanece do síndico.

Autonomia e Limites do Síndico

O que pode fazer

- Executar obras urgentes e necessárias.
- Contratar serviços essenciais para manutenção.
- Representar judicialmente o condomínio.

O que não pode

- Bloquear moradores em canais oficiais como o grupo de WhatsApp do condomínio.
- Aumentar sua remuneração sem aprovação em assembleia.
- Utilizar o fundo de reserva ou aprovar obras de elevado custo sem autorização.

Eleição e participação

1

Convocação

Aviso com pelo menos 8 dias de antecedência e pauta clara.

2

Assembleia

Apresentação de candidatos e esclarecimento de dúvidas.

3

Votação

Somente proprietários adimplentes podem votar ou representar via procuração.

A assembleia é soberana para definir o mandato (máx. 2 anos) e pode reeleger o síndico.

Procuração e inquilinos

Procuração

- Permite votar em nome do proprietário, devendo especificar a assembleia.
- O condomínio pode limitar o número de procurações por pessoa.
- Se a convenção proibir, a eleição via procuração pode ser anulada.

Inquilinos

- Podem ser eleitos síndicos profissionais, já que a lei não exige ser proprietário.
- Participam das assembleias, podendo votar em matérias ordinárias com autorização do proprietário.
- Para votar ou se candidatar, é necessária autorização formal (procuração).

Destituição do síndico

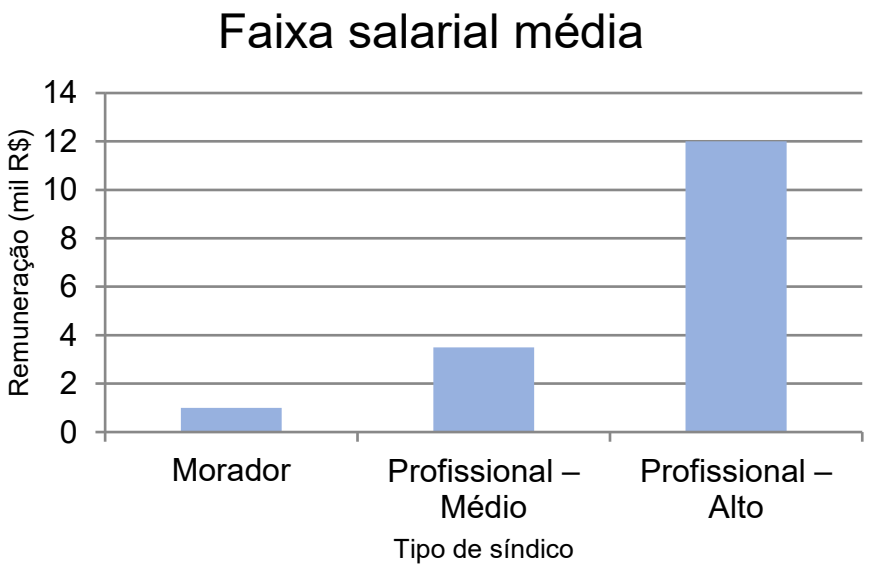
Motivos para destituição

- Irregularidades financeiras e falta de prestação de contas.
- Má gestão e descumprimento das obrigações legais.
- Abuso de poder, desrespeito a moradores e violação das leis.

Procedimento

- Assembleia convocada por 1/4 dos proprietários deve listar o motivo na pauta.
- O síndico tem direito de defesa e a votação ocorre por maioria simples.
- Irregularidades podem gerar multas e destituição sem prejuízo de ações judiciais.

Remuneração do síndico



Faixas típicas

- Morador: R$0,5k a R$1,5k.
- Profissional médio: R$1,5k a R$4k.
- Profissional alto: até R$15k.

Fatores: número de unidades, infraestrutura de lazer, volume de obras, complexidade da gestão e percentual da receita do condomínio.

Formação e cursos

Profissionalize-se para conduzir seu condomínio com excelência.

Cursos recomendados

- Universidade Secovi-SP: formação em gestão imobiliária e condomínios.
- Senac: cursos presenciais e online de síndico profissional.

Escolha cursos reconhecidos e mantenha-se atualizado sobre legislação e práticas de gestão.

Conclusão e ação

Profissionalize a gestão do seu condomínio

Um síndico profissional qualificado traz segurança, transparência e eficiência para a vida condominial. Ao investir em formação ou contratar uma consultoria especializada, você fortalece a convivência e valoriza o patrimônio de todos.

Aja agora: busque orientação profissional ou considere a contratação de um síndico profissional para garantir a tranquilidade e o sucesso do seu condomínio.