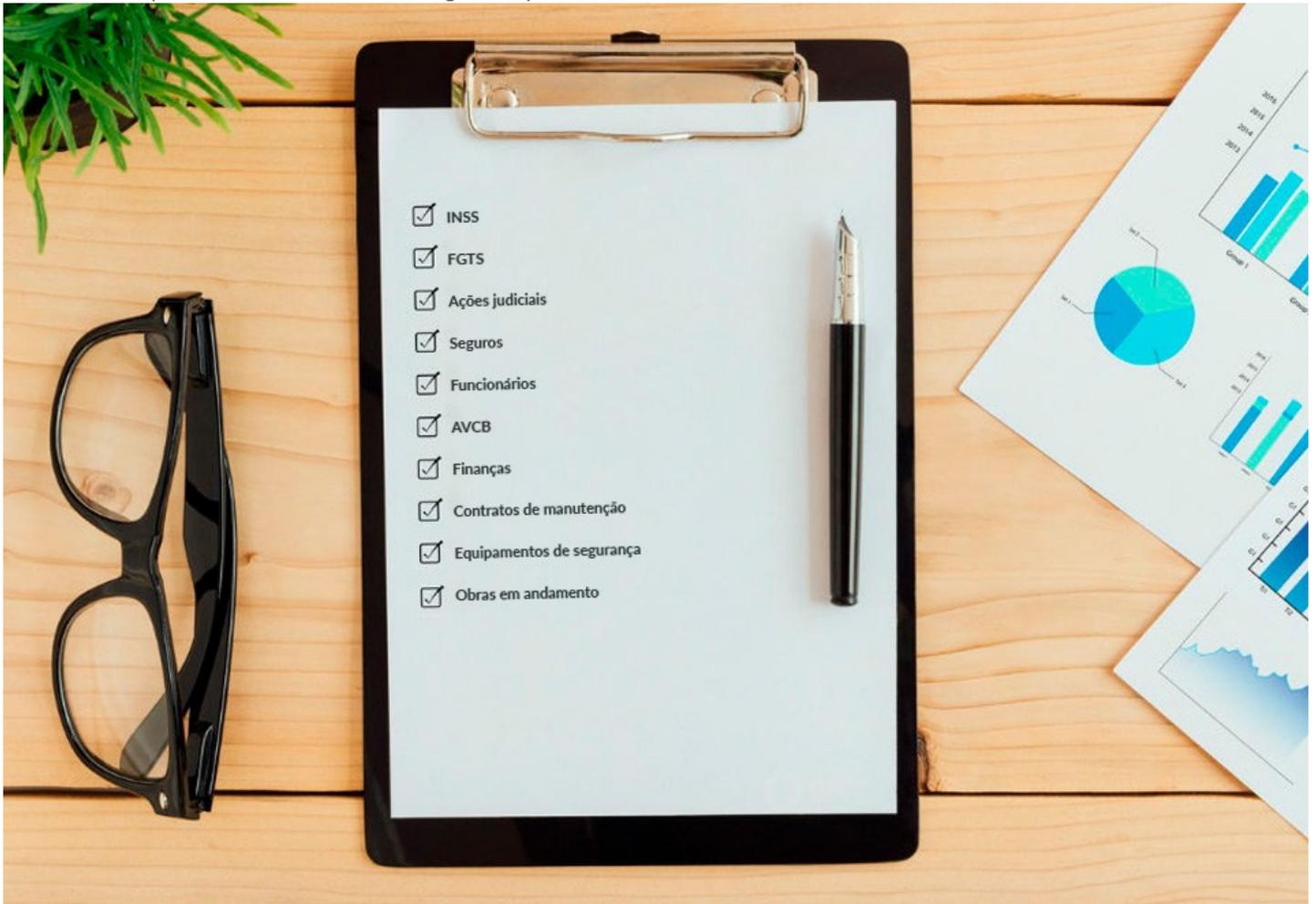


Fui eleito síndico

O que checar antes de assumir o cargo de síndico

Saiba como se precaver de assumir erros de gestões passadas



Ao assumir a gestão de um condomínio, o novo síndico – seja ele profissional ou não – deve tomar uma série de cuidados, para evitar que erros de gestões anteriores possam respingar na sua administração presente.

É claro que dificilmente o síndico atual será culpado por um ato que não cometeu, ou por uma situação que se arrasta há muitos anos no condomínio. Ele porém terá que administrar o local a partir desse cenário.

E para fazer uma boa administração, o novo síndico deve estar bem a par da situação do local. Portanto, uma vistoria em todo o empreendimento, além da leitura minuciosa das pastas de documentos e das atas das assembleias devem ser os primeiros passos do novo síndico.

É importante salientar que nada combina menos com o trabalho do síndico do que a inércia. A ideia de “se estava assim antes, pode continuar da mesma maneira”, para algo que não está correto ou adequado para o condomínio é perigosa e tende a ser negativa para toda a comunidade. Por isso, se algo está errado, arregace as mangas e mãos à obra.

Medidas administrativas

Ao assumir o condomínio, é importante checar os seguintes documentos, que já dizem bastante sobre a saúde financeira do local: Certidões de débito negativo de [INSS](#), [FGTS](#) e tributos federais e municipais hoje facilmente obtidos através da Internet: dessa forma, evitam-se sustos como funcionários cobrando seus direitos que não foram pagos

Ações judiciais em curso (inclusive trabalhistas): assim, o novo síndico pode se inteirar de processos e se preparar para representar o condomínio judicialmente

Empresa terceirizadora de mão de obra (se tiver): É importante pedir para esse prestador de serviços as certidões de quites com o INSS e FGTS dos funcionários, assim como uma cópia do contrato em vigor. Certifique-se de que a [atual escala](#) beneficia o condomínio e não o onera demasiadamente

Checar os [seguros do condomínio](#) e seus valores – uma vez que a apólice esteja com prêmios defasados, caso aconteça alguma coisa mais grave o valor poderá não ser adequado para suprir os gastos

[AVCB](#): Caso a vistoria do Corpo de Bombeiros não esteja em dia, é de interesse de toda a comunidade condominial que essa situação se altere, evitando que seguros não sejam pagos ou que uma tragédia aconteça no local

Finanças do condomínio: saber quem está devendo, quanto, e se as contas do local estão fechando mês a mês é de suma importância para traçar um plano de combate à inadimplência. Também é necessário conhecer os acordos que foram feitos com os devedores e se certificar de que os mesmos estão sendo cumpridos. Caso a gestão anterior não tenha tomado providências quanto aos inadimplentes, é importante que o novo síndico mude essa situação

Contratos de manutenção: uma boa olhada nessa papelada, seguida de cotação dos serviços com empresas concorrentes, serve para saber se o condomínio está pagando o preço justo de acordo com as suas necessidades. Caso haja sinais de superfaturamento, notas frias, etc, o ideal é contratar uma [auditoria especializada em condomínios](#). O gasto deve ser aprovado em assembleia, mas pode ser considerado um investimento na boa saúde financeira do condomínio.

Caso se comprove fraudes na gestão anterior, o condomínio pode entrar com ação na Justiça pedindo ressarcimento dos valores para o antigo síndico.

- Veja aqui empresas de [auditoria em condomínios](#)

Medidas práticas

Mas não é só de papelada que se compõe a vida do novo síndico. Ao assumir, a nova gestão deve:

Andar pelo condomínio inteiro, do último subsolo até a última laje, anotando tudo o que considerar estranho ou inadequado.

Esse 'passeio' servirá para:

1. Conhecer o estado geral da edificação. Caso trincas estejam pipocando em todos os lados, ou se a manutenção preventiva ficou esquecida durante muito tempo, é importantíssimo contratar um engenheiro para uma vistoria. O gasto deve ser aprovado em assembleia, e é um ótimo ponto de partida para saber o que deve ser feito primeiro. O laudo emitido pelo engenheiro será de grande ajuda para o síndico caso aconteça algo inesperado, como um muro que cai e machuca alguém ou azulejos da fachada que estejam se soltando. Como esse tipo de cenário não acontece de um dia para o outro, com o documento expedido pelo engenheiro o síndico se cerca de cuidado de um lado, mostrando que o descuido com a manutenção não ocorreu na sua gestão – e que, por isso, não pode ser responsabilizado pelo dano. Por outro lado, fica comprovado que o síndico sabia dessa condição da edificação, e que, portanto, tem a obrigação de efetuar o reparo.
- [Veja aqui sugestão de roteiro para inspeção predial](#) - [Veja aqui empresas de inspeções e perícias prediais](#)
2. Verificar como andam os equipamentos de segurança do condomínio; se extintores, hidrantes, mangueiras e seus acessórios estão em todos os andares. Caso os equipamentos não estejam em bom estado, vale contratar uma empresa especializada nesse tipo de consultoria. O gasto também deve ser aprovado em assembleia - [Veja aqui check-list contra incêndios](#)
3. Saber como estão as obras em andamento no condomínio. Estar a par do que foi combinado e do que está sendo realmente feito evita gastos extras e dores de cabeça no momento de aprovar as contas.

Conversar com os funcionários: É uma ótima maneira de abrir o canal de comunicação com os empregados. Dessa forma fica mais fácil conhecer as demandas e necessidades daqueles que trabalham com o condomínio. - [Veja aqui como deve ser a comunicação com funcionários do condomínio](#)