



# SÍNDICO 5 ESTRELAS

APOIO:





# AULÃO PREPARATÓRIO

PROVA AGOSTO/2023



## Ricardo Karpát

- Diretor da Gábor;
- Formado em Administração de Empresas pela FAAP;
- Pós Graduado em Marketing pela Universidade Mackenzie;
- Professor Pós Graduação da FAAP - Direito e Gestão Condominial;
- Colunista dos programas CBN A VOZ DO SÍNDICOS e CBN SÍNDICOS E SOLUÇÕES;

## Gabriel Karpat

### Formação:

- Economia - PUC /SP
- MBA – Administração e Finanças – PUC/RS
- Mediação e Arbitragem – FGV
- Gerenciamento de Projetos - IBMEC

### Atividades:

Coordenador do Curso Sindico Profissional (Gabor)

Professor convidado Pós Graduação FAAP

Diretor da GK Administração de Bens Ltda

### Obras:

- \* Manual Prático do Síndico (Ed. Hemus)
- \* Condomínios - Orientação e Prática (Ed. Forense)
- \* Condomínios Gestão 360 GRAUS (Ed. Leud)
- \* ESG Aplicado à Condomínios ( Ed. Leud)



## MULTIPLA ESCOLHA

- LEGISLAÇÃO
- RECURSOS HUMANOS
- FINANCEIRO/CONTABILIDADE
- MANUTENÇÃO
- SEGURANÇA
- ASSEMBLEIA
- ADMINISTRAÇÃO/GESTÃO



legal



finanças



administração

## REDAÇÃO

- ATA
- CONVOCAÇÃO
- MULTA OU ADVERTÊNCIA



legal

- Lei 4591/64 (Lei do Condomínio)
- Código Civil (Lei 10.406/02 (arts. 1331 à 1357))
- Lei 10.931/2004 (alterações)
- Lei 12.607/2012 (alteração)
- Lei do Inquilinato arts. 22º e 23º
- Convenção Condominial
- Regulamento Interno
- Decisões das Assembleias
- Jurisprudências

## Legislação/alterações recentes



legal

- Lei 13.465/17 Direito Real de Lage Art. 1510 CC (A-E)
- Lei 11.777/18 Condomínio em Multipropriedade Art. 1.358 CC (B-R)
- Lei 13.465/17 ( 1.358-A.) I. Condomínio edilício de casas ou lotes
- Lei 13.709/2018 LGPD vigência à partir de agosto 2020
- Lei 14.132/2021 (31/03/2021) Lei do Stalking
- Lei 14.309/22 (Sessão Permanente, Assembleias Virtuais)
- Lei 14..405/22 (Mudança de Destinação)



legal

## Legislação

- Fração Ideal
- Reeleição síndico
- Destituição do síndico
- Procuração
- Conselho Fiscal
- Responsabilidade Civil
- Lei Federal 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente)
- Lei Federal 11.340/2006 (Lei Maria da Penha)
- Lei Federal 10.741/2003 (Estatuto da Pessoa Idosa)

# Lei do Inquilinato (Lei 8245/91) Atualizado pela Lei nº 12.112, de 2009

- SEÇÃO IV
- Dos deveres do locador e do locatário
- **Art. 22. O locador é obrigado a:**
- **X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.**
- Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
  - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - **g) constituição de fundo de reserva.**

# Lei do Inquilinato (Lei 8245/91)

## Atualizado pela Lei nº 12.112, de 2009



- SEÇÃO IV
- Art. 23. O locatário é obrigado a:
  - **XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.**
  - 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:
    - a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
    - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
    - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
    - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
    - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
    - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
    - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
    - h) **rateios de saldo devedor**, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
    - i) **reposição do fundo de reserva**, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
  - 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

# Assembleia



legal

conhecimento



realização



ata



# Assembleia



legal

- Convocação;
- Composição da mesa;
- Lista de presença;
- Votação;
- Irregularidades;
- Procuração;
- Apuração dos votos;
- Assuntos gerais
- Ata;
- Quóruns
- Assembleia virtual;
- Sessão Permanente



finanças



# Cálculo da previsão



finanças

- Critérios de cobrança
- Fundo de reserva
- Aprovação das contas
- Obras ou reparos necessários
- Prazo Prescricional da ação de cobrança
- Penhora de imóvel único
- Valor do seguro do prédio
- Auditoria
- Associações



# Cálculo da previsão



finanças

conta	Saldo inicial	despesa	receita	Saldo final
<b>Ordinária</b>	(-)R\$23.000,00	R\$45.670,00	R\$39.500,00	(-)R\$29.170,00
<b>Antecipações</b>			R\$12.000,00	R\$12.000,00
<b>Fundo Reserva</b>	R\$37.450,00		R\$2.575,00	R\$40.025,00
<b>Fundo Obras</b>	R\$28.367,00	R\$10.450,00	R\$0,00	R\$17.917,00
<b>POSIÇÃO FINANCEIRA</b>				<b>R\$40.772,00</b>

## Cálculo da previsão



finanças

Pessoa  
Física

X

Pessoa  
Jurídica

11% retenção INSS + INSS patronal condomínio 20%

11% retenção INSS

# Tributos



finanças

FONTE:

INSS

ISS

PIS/COFINS/CSLL

## Tributos



finanças

# INSS

**P.FISICA** : 11 % (+ 20 % EMPRESA)

SINDICO (isenção/pró-labore/ajuda de custo)

AUTÔNOMOS - RPA

**P.JURIDICA(CESSÃO M.de OBRA)**: 11%

limpeza/vigilância/portaria

obras engenharia/conservação.

**ISENTOS**: Optantes pelo Simples Nacional

**Exceto**:

limpeza/vigilância/portaria

obras engenharia/conservação.

Mão obra / Material

# Tributos



finanças

## ISS

PESSOA JURÍDICA: jan.09

PESSOA JURÍDICA: Jan.2009 (CCM))

FÍSICA SEM INSCRIÇÃO NO MUNICÍPIO - RPA

### **OUTRO MUNICÍPIO (?):**

NF do Tomador do Serviço

# Tributos



finanças

## PIS/COFINS/CSLL

> R\$ 215,16 – Lei 13.137/15

Alíquota: 4,65%

ISENTOS:

OPTANTES PELO SIMPLES NACIONAL

## Ferramentas de Gestão



- Pessoal
- Manutenção Predial
- Segurança patrimonial
- Segurança edificação
- Acessibilidade
- Sustentabilidade
- Relacionamento
- Planejamento

## Recursos humanos

- Contratação de funcionários e treinamento;
- E-social;
- Escala de trabalho;
- Folha de pagamento;
- Horas Extras;
- Insalubridade;
- Benefícios;
- Tipos de rescisões;
- Férias;
- Normas regulamentadoras;
- LTCAT e PPP [Perfil Profissiográfico Previdenciário](#)
- Terceirizada (responsabilidade e controles necessários);
- Estabilidades;

- Horário noturno;
- Supressão de horas extras.



# Ferramentas de Gestão



## NORMAS DA ABNT

- ABNT – NBR 5674/2012(Manutenção de Edificações) \*
- ABNT – NBR 15575/2013(Normas de Desempenho) \*
- ABNT – NBR 16.280/2014(Gestão de Reformas) \*
- ABNT – NBR 9050 / 2004 (Acessibilidade em Edificações)\*
- ABNT – NBR 16747/2020 (Inspeção Predial)\*
- ABNT – NBR 17.170/2022 ( Edificações – Prazos – Garantias)\*

## Ferramentas de Gestão



Colunas



Ramais



Prumadas

# Ferramentas de Gestão



## Ferramentas de Gestão



- Portas corta fogo
- RIA-Elevadores
- Limpeza das caixas d'água
- Portas corta fogo
- Rotas de fuga / Sinalização
- Extintores

# Acessibilidade



administração



**Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).**

**(DECRETO Nº 9.405 DE 11 DE JUNHO DE 2018)**

**II-acessibilidade** – possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, e outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo,

**LEI No 14.624 DE 17 DE JULHO DE 2023**

É instituído o cordão de fita com desenhos de girassóis como Símbolo nacional de identificação de pessoas com deficiência ocultas.

# Segurança



administração



Os Três Subsistemas da Segurança



# Segurança



administração

- Sistemas de segurança;
- Ações preventivas;
- Equipe de funcionários;
- Plano de contingência;
- Controle de acesso;
- Registro de informações;
- Sigilo de informações;
- Atividade de vigilância;
- Monitoramento por CFTV;
- Proteção perimetral.

# Sustentabilidade



# Ferramentas de Gestão



administração



mediação/conciliação

convocação

Parte escrita

**convocação**

**ata**

**Parte escrita**

---

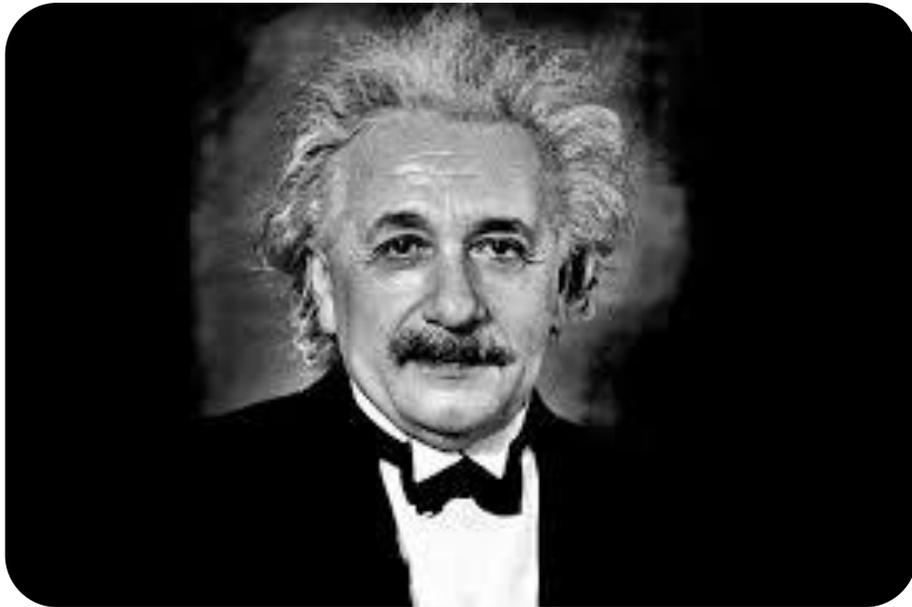
convocação

ata

multa/advertência

Parte escrita

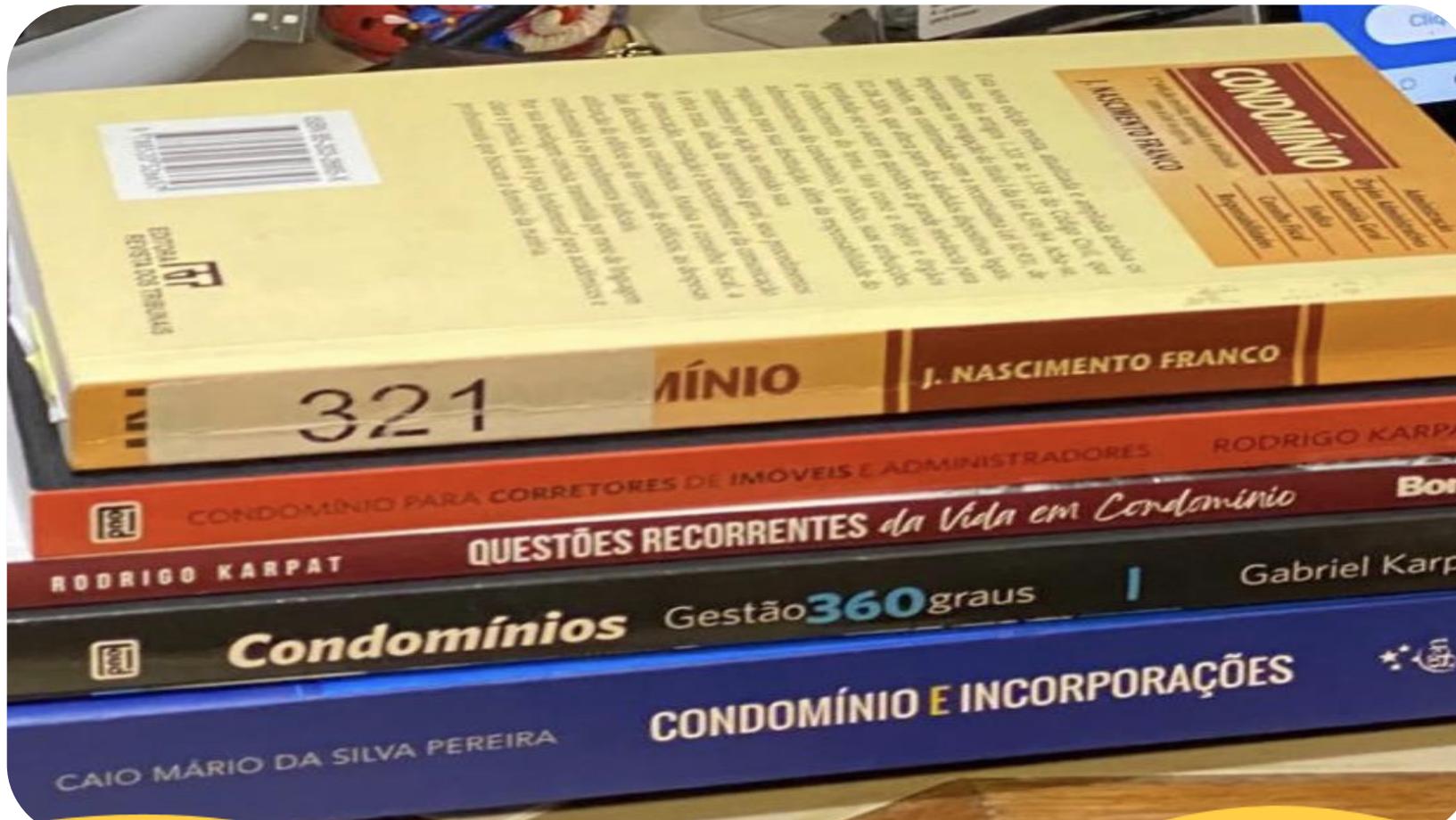
Agosto / 2023



Albert Einstein

“ O único homem que está isento de erros é aquele que não arrisca acertar”

# Bibliografia



Agosto / 2023



BOA PROVA PARA TODOS!

*OBRIGADO !*

APOIO:



17 - O Síndico pode adentrar, sem consentimento do morador, em uma unidade do Condomínio?

- A. Sim, como responsável legal pelo Condomínio, o Síndico, caso entenda necessário e seja impedido de adentrar em uma unidade, tem a prerrogativa jurídica de realizá-la.
- B. Sim, porém apenas em caráter de exceção nos casos de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.
- C. Não, sem o consentimento do morador somente poderá adentrar por determinação da justiça.
- D. Não, a legislação estipula que a casa é um asilo inviolável, não podendo assim ser adentrada sem o consentimento do morador. Não existe previsão de exceções.

Exames anteriores

2 - De acordo com o Novo Código de Processo Civil, o artigo 784 descreve os títulos executivos extrajudiciais. No inciso X deste artigo, consta que também é título executivo "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de Condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em Assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas". Assinale a afirmativa correta :

- A. Ao conferir aos créditos condominiais o status de Título Executivo Extrajudicial, a legislação conferiu menos dificuldades aos condomínios, pois para perseguir a satisfação destes débitos em juízo, obriga a percorrer um caminho processual mais curto que aquele vigente antes da entrada em vigor deste Novo Código, bastando agora ingressar com ações de Execução.
- B. Ao conferir aos créditos condominiais o status de Título Executivo Extrajudicial, a legislação conferiu mais dificuldades aos condomínios, pois para perseguir a satisfação destes débitos em juízo, obriga a percorrer um caminho processual mais longo que antes da entrada em vigor deste Novo Código.
- C. O Novo Código de Processo Civil não auxiliou os Condomínios, pois os imóveis considerados bens de família continuam sendo impenhoráveis até mesmo para efeito de cobrança de débitos condominiais.
- D. O Novo Código de Processo Civil não apresentou mudanças relevantes, pois os condomínios continuam obrigados a esperar 90 dias para poder ingressar com quaisquer ações para perseguir a satisfação destes créditos em juízo.

## Exames anteriores

53 - No ano de 2014 entrou em vigor a ABNT NBR 16280:2014 (“Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas – Requisitos”). Em 2015 foi publicada uma emenda à norma, que passou a vigorar como ABNT NBR 16280:2015. Trata-se de uma importante norma técnica já que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança, incluindo meios principalmente para execução de obras de reforma nas áreas privativas do Condomínio. A citada emenda, veio a beneficiar os Síndicos, já que:

- A. A nova versão simplifica a normalização de obras em unidades autônomas pertencentes a Condomínios Edilícios. Ela retira, de forma expressa, a obrigação do Condomínio (na figura do Síndico) de qualquer responsabilidade.
- B. A nova versão passa a exigir a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes vigentes.
- C. Substituir por: A nova versão simplifica a normalização de obras em unidades autônomas pertencentes a Condomínios Edilícios. Ela retira a obrigação do Condomínio (na figura do Síndico) de autorizar a viabilidade técnica de tais obras, conforme determinava o texto original (versão 2014).
- D. A nova versão autoriza a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma na edificação, independente do envio da documentação ao Síndico.

# Exames anteriores

56 - O Condomínio possui um único empregado contratado, estando dispensado pela NR-5 de constituir uma CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), porém, a administradora informa que esse empregado deverá passar por um treinamento para o cumprimento dos objetivos da NR-5. Essa informação está correta?

- A. Sim, o funcionário deverá realizar o treinamento apenas uma vez. Só será realizado novamente o treinamento na troca do profissional ou caso ele fique afastado por um ano ou mais.
- B. Sim, o funcionário deverá realizar o treinamento anualmente.
- C. Não, condomínios com 5 funcionários ou menos não tem nenhuma obrigação relacionada a NR5.
- D. Não, condomínios com 50 funcionários ou menos não tem nenhuma obrigação relacionada a NR5.

## Exames anteriores

60 - Ao assumir um Condomínio como Síndico, você verificou no demonstrativo de receitas e despesas que existiam 4 lançamentos que geravam dúvidas se estavam corretos. Após consultar a Administradora / Contabilidade do Condomínio, um profissional esclareceu como os grupos e contas deveriam estar classificados. De posse dessas informações, você identificou que estava classificada de forma correta no demonstrativo do Condomínio, apenas um lançamento, assinale o lançamento correto:

- A. Compra de jogo de mesas, cadeiras e espreguiçadeiras, classificada como: Grupo: bens imobilizados; Conta: móveis e utensílios.
- B. Pagamento do consumo com energia elétrica, classificada como: Grupo: despesas de manutenção; Conta: energia elétrica.
- C. Aquisição de ar condicionado, classificada como: Grupo: despesas administrativas; Conta: móveis e utensílios.
- D. Pintura da fachada, classificada como: Grupo: despesas de manutenção; Conta: serviços prestados por terceiros

## Exames anteriores

55 - O Condomínio ao qual você é Síndico tem contratado Auditoria Preventiva, ou seja, auditoria das contas mensais. Dentre as evidências encontradas na Auditoria, qual está ERRADA, não condiz com a legislação tributária?

- A. O Auditor constatou que, sobre as notas fiscais de serviços de manutenção de elevadores, prestados por pessoa jurídica contratada pelo Condomínio, são devidos 20% de INSS sobre o valor dos serviços.
- B. O Auditor constatou que, sobre o valor da remuneração do Síndico (pessoa física), o Condomínio recolhe (paga) 20% de INSS e que o Síndico, contribui individualmente com a alíquota mínima de 11% sobre a remuneração.
- C. O Auditor constatou que sobre as notas fiscais de serviços de pessoa jurídica de empreitada contratada pelo Condomínio, são devidos 11% de INSS sobre o valor dos serviços.
- D. O Auditor constatou que sobre as notas fiscais de prestação de serviços de autônomos (pessoa física), o Condomínio deve efetuar a retenção (antecipação) e recolhimento (pagamento) de 11% de INSS e recolher 20% sobre o valor dos serviços.

## Exames anteriores

8 - A unidade condominial inadimplente pode ser informada no demonstrativo financeiro do Condomínio?

- A. Não, o Código de Defesa do Consumidor proíbe qualquer divulgação individualizada de inadimplente, por entender que poderá gerar situações vexatórias.
- B. A divulgação dos inadimplentes somente é permitida após as contas terem sido aprovadas em Assembleia geral ordinária especialmente convocada.
- C. Não, a divulgação da situação dos condôminos inadimplentes somente poderá ser realizada em Assembleia geral de prestação de contas.
- D. Sim, a informação sobre a inadimplência do Condomínio é um direito dos condôminos, desta forma deve constar discriminado na prestação de contas.

Exames anteriores