



SÍNDICO 5 ESTRELAS





AULÃO PREPARATÓRIO

PROVA FEVEREIRO/2025



Ricardo Karpát

- Principal referência nacional na formação de Síndicos Profissionais;
- Especialista em Condomínios com mais de 24 anos de atuação;
- CEO & Founder da Gábor e da Certificação Síndico 5 Estrelas;
- Professor no curso de pós-graduação na PUC
- Apresentador do programa Condomínio em Pauta, pela CondTV

CESAR CALO PEGHINI



- Pós-doutor em Direito pela Università degli Studi di Messina.
- Doutor em Direito Civil pela PUC/SP.
- Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito FADISP.
- Professor Titular permanente do Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* (mestrado) da Faculdade Escola Paulista de Direito - EPD.
- Árbitro da Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada - CAMES;
- Membro Efetivo da Comissão Especial de Direito Civil da OAB/SP; Membro Efetivo da Comissão Especial de Advocacia Condominial da OAB/SP.



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)

Legislação



legal

- 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)

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
Ordinária	(-)R\$23.000,00	R\$45.670,00	R\$39.500,00	(-)R\$29.170,00
Antecipações			R\$12.000,00	R\$12.000,00
Fundo Reserva	R\$37.450,00		R\$2.575,00	R\$40.025,00
Fundo Obras	R\$28.367,00	R\$10.450,00	R\$0,00	R\$17.917,00
POSIÇÃO FINANCEIRA				R\$40.772,00

Tributos



finanças

FONTE:

INSS

ISS

PIS/COFINS/CSLL

Ferramentas de Gestão



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

Recursos humanos

- Contratação de funcionários e treinamento;
- E-social;
- Escala de trabalho*;
- Folha de pagamento;
- Horas Extras;
- Insalubridade e periculosidade;
- Benefícios;
- Tipos de rescisões;
- Férias;
- Normas regulamentadoras;
- Terceirizada (responsabilidade e controles necessários);
- Estabilidades.

- Horário noturno
- Supressão de horas extras
- e Social



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



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

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-acesibilidade – 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

Fevereiro / 2025





SÍNDICO

5 ESTRELAS

