



Marcio Bagnato

SEGREDOS DOS
SÍNDICOS
EXPERIENTES
E BEM-SUCEDIDOS:
A Implantação de Novos Condomínios

Direitos Autorais

© 2025 Marcio Bagnato. Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida, armazenada em sistema de recuperação ou transmissão, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou outros, sem permissão prévia por escrito do autor, exceto para breves instruções em revisões ou revisões artigos críticos.

Edição

Primeira Edição.

Revisão

Adriana Santiago
ORNG3 Editorial
(14) 99620-8120

Design

Maria Carolina
ORNG3 Editorial
(14) 99620-8120

Diagramação

Maria Carolina
ORNG3 Editorial
(14) 99620-8120

Nota de Responsabilidade

Possíveis erros e as opiniões do autor expressas nesse material estão isentos de qualquer responsabilidade.

Sumário

Prefácio **4**

Introdução **5**

1 – Validação da Contratação e Proposta junto à Incorporadora..... **6**

2 – Técnica de Vendas..... **8**

3 – Conhecimento dos Processos de Garantia e Vistoria **9**

4 – Manutenção de Equipamentos..... **11**

5 – Preocupação com as Obras conforme a ABNT NBR 16.280 **12**

6 – Providências Legais e Burocráticas junto às Concessionárias **13**

7 – Jornada do Cliente Morador..... **14**

8 – Minha Primeira Assembleia como Síndico Eleito..... **17**

Conclusão **19**

Prefácio

Morar em um condomínio é uma experiência única que combina convivência em comunidade, responsabilidade coletiva e desafios diários. Para quem está ingressando nesse universo pela primeira vez, compreender o funcionamento, as regras e as melhores práticas de convivência é essencial para garantir uma experiência harmoniosa e produtiva.

Este guia foi elaborado com esse objetivo: oferecer um manual prático e acessível para você, que deseja entender melhor o dia a dia do condomínio e aproveitar ao máximo os benefícios dessa forma de morar.



Marcio Bagnato, autor desta obra, é um advogado renomado, com mais de 30 anos de atuação na área de gestão condominial. Sua sólida carreira foi construída com base em uma profunda experiência prática e acadêmica, incluindo uma pós-graduação em negócios imobiliários. Além de liderar grandes administradoras de condomínios, ele também é colunista da Revista Direcional Condomínios, onde compartilha sua visão sobre as principais tendências e desafios do setor.

Atualmente, Marcio é CEO da Max Síndicos, empresa especializada em sindicatura profissional, reconhecida por sua excelência e abordagem personalizada na gestão de condomínios. Sua trajetória é marcada por contribuições significativas para a melhoria do setor condominial, sempre com um olhar voltado para a inovação e a satisfação dos clientes.

Com outros títulos de grande relevância publicados, como 7 Passos para uma Assembleia de Sucesso, Condomínios em Alerta, Patrimônio de Afetação e Guia Prático para o Morador de Primeira Viagem, Marcio apresenta agora Segredos dos Síndicos Experientes e Bem-Sucedidos: A Implantação de Novos Condomínios. Esta nova obra é um recurso essencial para quem busca desbravar os desafios da implantação de condomínios com confiança e excelência.

Que esta leitura seja enriquecedora e inspire você a alcançar o sucesso na gestão de condomínios!



sindico@maxsindicos.com.br



[@maxsindicosoficial](https://www.instagram.com/maxsindicosoficial)



(11) 3164-9062

Introdução

A gestão de condomínios novos exige do síndico uma série de conhecimentos técnicos, legais e administrativos que vão além da simples administração cotidiana, comum em condomínios mais antigos. Um síndico especialista na implantação de empreendimentos novos deve dominar uma ampla gama de competências, desde a validação do seu papel junto à incorporadora — que muitas vezes ocorre antes mesmo da sua eleição, no momento da preparação para a entrega — até a jornada de atendimento aos moradores nesta fase inicial.

Neste guia, abordaremos os principais tópicos que um síndico deve dominar para se destacar nesse tipo de gestão, assim como dicas para torná-lo um especialista reconhecido neste nicho de mercado.

Capítulo 1

Validação da Contratação e Proposta junto à Incorporadora

Um dos primeiros passos para se tornar um síndico especialista na implantação de prédios novos é garantir a validação de sua contratação junto à incorporadora, cuja continuidade se dá na primeira assembleia de instalação, por ocasião de sua eleição. A maioria das incorporadoras prevê na convenção do condomínio que o primeiro síndico seja indicado por ela, com mandato inicial de dois anos.

Essa previsão é importante para que, nesse primeiro período, o profissional consiga manter o conceito do condomínio conforme concebido, especialmente se a incorporadora ainda possui unidades à venda (estoque). Além disso, o condomínio, mesmo após entregue, precisa colocar em prática todos os serviços previstos na convenção e no memorial de vendas das unidades.

Para que o síndico de implantação alcance o objetivo de prospectar condomínios recém-entregues, ele deve reunir conhecimentos variados que permitam conduzir uma gestão alinhada às necessidades do condomínio, tais como:

- **Entendimento da necessidade**

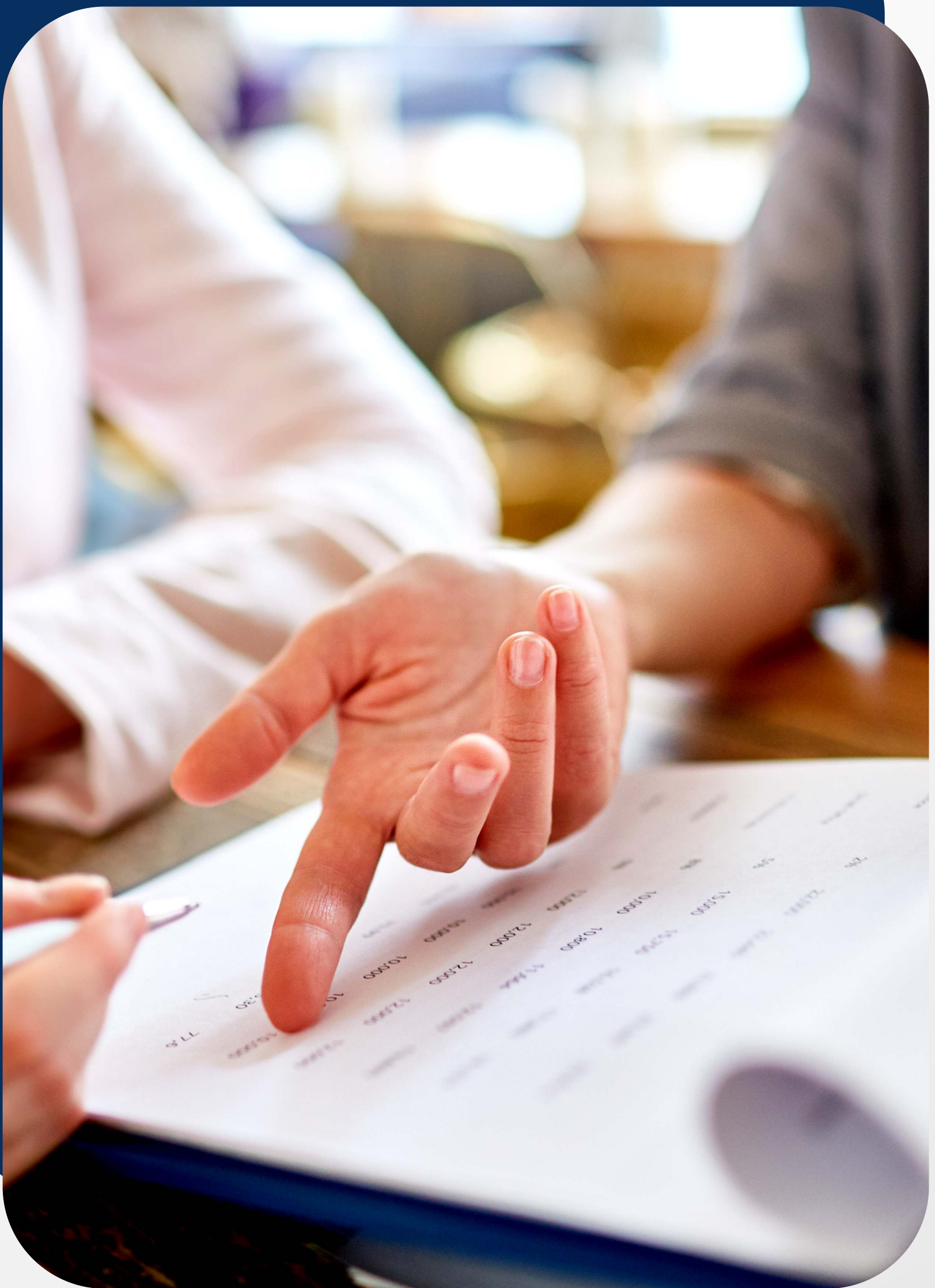
O síndico precisa estudar o perfil da incorporadora e do empreendimento, identificando as principais demandas e desafios antes mesmo da entrega, antecipando-se a possíveis problemas. Analisar o perfil do proprietário é essencial para estabelecer uma gestão eficiente, seja voltada para moradores ou investidores. Isso inclui mapear a região, analisar os equipamentos disponíveis e gerenciar a dinâmica do controle de acesso ao prédio, especialmente na fase inicial de obras, quando o volume de prestadores de serviço é alto.

- **Análise do contrato**

Revisar o contrato de prestação de serviços para garantir que as responsabilidades entre o condomínio e a incorporadora estejam claramente definidas. Isso abrange contratos firmados pela incorporadora antes da entrega, cláusulas de rescisão ou renovação, prazos de manutenção e termos de garantia dos equipamentos. Geralmente, a incorporadora mantém contratos obrigatórios para a obtenção das licenças e expedição do habite-se.

- **Proposta de valor**

O síndico deve apresentar à incorporadora suas qualificações, como expertise técnica, portfólio de empreendimentos e incorporadoras atendidas, histórico de sucesso em outras gestões e capacidade de otimizar a administração condominial para beneficiar tanto os moradores quanto o condomínio como um todo.



Capítulo 2

Técnica de Vendas

Para conquistar a posição de síndico em um prédio novo, é essencial aplicar técnicas de vendas e marketing pessoal. Isso inclui:

- **Apresentar diferenciais**

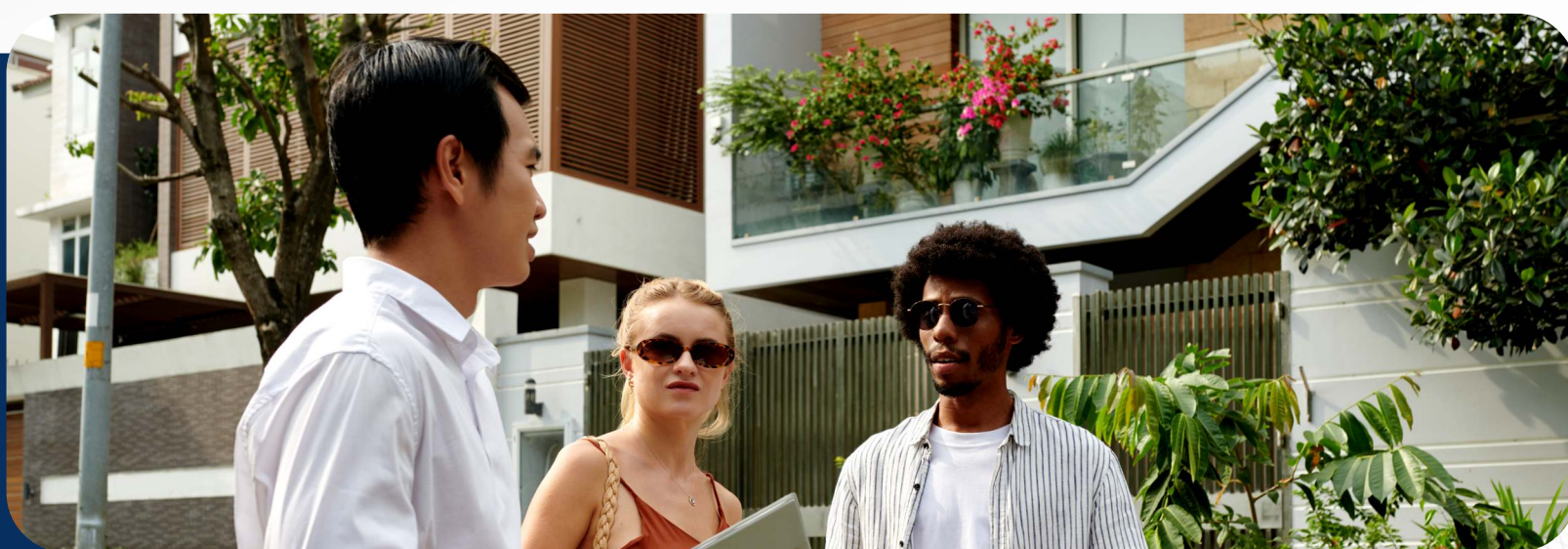
Explicar à incorporadora e aos condôminos como sua experiência com edifícios novos pode reduzir custos, aumentar a eficiência da gestão condominial e tornar a jornada dos moradores mais tranquila. Além disso, manter o conceito e o valor do patrimônio adquirido.

- **Marketing pessoal**

Investir em uma apresentação clara de seu histórico e habilidades. Relatos de experiências anteriores, resultados obtidos e depoimentos de moradores satisfeitos podem ser usados como prova de competência. Também é importante apresentar ferramentas de gestão e controle de demandas do condomínio que tenham gerado resultados satisfatórios.

- **Negociação estratégica**

Durante as negociações, é fundamental discutir não apenas a remuneração, mas também assegurar que o contrato de prestação de serviços reflita o valor agregado de uma gestão especializada. Um síndico imparcial e especialista torna-se um aliado da incorporadora e um facilitador no condomínio, mediando possíveis conflitos entre as partes. Caso tenha uma equipe multidisciplinar, apresente-a, destacando a competência de cada membro e como cada um contribui para a eficiência e o desempenho do trabalho.



Capítulo 3

Conhecimento dos Processos de Garantia e Vistoria

Um dos diferenciais de um síndico especializado é o conhecimento técnico necessário para lidar com os processos de garantia e vistoria nas áreas comuns. Esses conhecimentos incluem:

- **Compreensão das garantias**

Saber quais itens estão cobertos pela construtora e por quanto tempo é essencial para proteger o patrimônio do condomínio. Nos manuais das áreas comuns entregues pela incorporadora, consta uma tabela com as garantias e manutenções regulares que devem ser realizadas.

Um erro comum entre síndicos inexperientes é acreditar que a existência de uma garantia elimina a necessidade de manutenção periódica. Esse pensamento pode gerar grandes transtornos para o condomínio. Assim como no caso de um carro zero quilômetro, cujo manual especifica o tempo e a quilometragem para revisões que, se não realizadas, comprometem a garantia, o mesmo se aplica ao condomínio.

Além disso, é importante ressaltar que, apesar dos avanços tecnológicos na fabricação de materiais, a construção civil ainda é um processo altamente personalizado. Cada etapa requer atenção detalhada e mão de obra qualificada, diferentemente da indústria automobilística, que utiliza processos automatizados com robôs.

- **Garantias conforme a ABNT NBR 15.575**

As garantias de edificações são regidas por normas específicas, como a ABNT NBR 15.575, que estabelece requisitos de desempenho para edifícios habitacionais, incluindo critérios de segurança, habitabilidade, sustentabilidade e durabilidade.

As garantias de construção geralmente variam de 5 a 20 anos, dependendo do componente ou sistema, com prazos mais longos para elementos estruturais e mais curtos para acabamentos e componentes não estruturais. Elas podem ser divididas em:

- **Garantia Legal:** Período mínimo estabelecido por lei, durante o qual o construtor é responsável por corrigir defeitos decorrentes de falhas de execução ou materiais.

- **Garantia Contratual:** Negociada entre as partes, pode estender a cobertura além do mínimo legal, abrangendo outros aspectos ou períodos.

Para manter a validade das garantias, os proprietários devem seguir rigorosamente as recomendações de uso e realizar manutenções periódicas conforme o plano estabelecido. Alterações no projeto original podem acarretar a perda da garantia.

- **Realização de vistorias e aceite das áreas comuns**

O síndico deve realizar vistorias detalhadas nas áreas comuns, documentando quaisquer defeitos aparentes ou problemas em equipamentos que possam interferir no uso do imóvel. Esses apontamentos devem ser registrados junto à construtora para que sejam solucionados dentro dos prazos estipulados.

Geralmente, o síndico profissional conta com o suporte de um especialista, como um engenheiro, para elaborar um laudo técnico de constatação de vícios aparentes. Essa documentação é essencial no momento da entrega, pois marca uma etapa importante no processo de recebimento das áreas comuns. Após a entrega das chaves, haverá circulação de moradores e prestadores de serviço, o que pode gerar danos. Por isso, um relatório prévio é indispensável para definir responsabilidades.

- **Gestão de manutenções**

Organizar a manutenção de forma estratégica, priorizando itens em período de garantia e mantendo um bom relacionamento com a construtora para resolver pendências rapidamente. Assim que as áreas comuns e equipamentos forem recebidos, é importante buscar empresas especializadas no mercado para estabelecer contratos de manutenção que assegurem a preservação das garantias.

A recomendação é sempre utilizar os serviços dos fabricantes, instaladores ou executores originais do projeto, evitando assim o comprometimento da garantia. Caso contrário, a construtora pode alegar manutenção inadequada e negar a cobertura da garantia.

É essencial exigir de cada empresa contratada um laudo de constatação, que deve ser incluído no contrato. Esse documento pode ser usado como base para reivindicar o direito à garantia em casos de reparos previamente identificados.

Capítulo 4

Manutenção de Equipamentos

A manutenção adequada dos equipamentos do condomínio é essencial para garantir a longevidade dos sistemas e a segurança dos moradores. Para isso, o síndico deve:

- **Criar um cronograma de manutenção preventiva**

Estabelecer um plano que contemple a manutenção regular de equipamentos como elevadores, bombas de água, sistemas de incêndio, geradores, entre outros.

- **Supervisionar a equipe de manutenção**

Treinar e supervisionar a equipe para assegurar que todas as manutenções sejam realizadas dentro dos prazos estabelecidos e sigam as recomendações dos fabricantes.

- **Gerenciar garantias**

Manter um controle rigoroso das garantias dos equipamentos, acionando-as antes do vencimento, para evitar custos desnecessários ao condomínio.

- **Responsabilidade**

Definir, conforme o manual das áreas comuns, quais equipamentos exigem mão de obra especializada. Contratar empresas qualificadas para atender a essas demandas específicas. É fundamental impedir que profissionais sem o devido treinamento ou capacitação tenham acesso aos equipamentos ou realizem manuseios sem o conhecimento técnico adequado.



Capítulo 5

Preocupação com as Obras conforme a ABNT NBR 16.280

A **ABNT NBR 16.280** regulamenta a realização de obras em condomínios, e o síndico deve assegurar que todas as intervenções estejam em conformidade com essa norma. Isso inclui:

- **Gestão de obras e reformas**

Exigir dos moradores a apresentação de um projeto aprovado por um profissional habilitado antes de autorizar qualquer obra ou reforma.

- **Fiscalização e documentação**

O síndico deve garantir que todas as obras sejam realizadas de acordo com o projeto aprovado e devidamente documentadas. Isso inclui a emissão de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registros de Responsabilidade Técnica) e, se necessário, laudos técnicos.

- **Garantia da segurança estrutural**

Monitorar as intervenções para garantir que não comprometam a segurança ou a integridade estrutural do edifício, especialmente em condomínios construídos com alvenaria estrutural.

A alvenaria estrutural desempenha um papel crucial na segurança e estabilidade dos edifícios, atuando como um componente essencial para resistir a cargas verticais e horizontais. Intervenções inadequadas ou não autorizadas nesse tipo de estrutura podem comprometer gravemente sua integridade e representar riscos significativos para os ocupantes. Por isso, a proibição de intervenções sem a devida autorização e planejamento é uma medida indispensável para assegurar a durabilidade e a segurança das construções.



Capítulo 6

Providências Legais e Burocráticas junto às Concessionárias

A transição dos contratos de fornecimento de serviços essenciais (água, energia elétrica, gás) da construtora para o condomínio é uma responsabilidade do síndico, com o apoio burocrático da administradora. Entre as providências necessárias, destacam-se:

- **Transferência de titularidade**

Garantir que os contratos estejam registrados no nome do condomínio, evitando complicações relacionadas ao fornecimento e ao faturamento dos serviços.

Concessionárias de serviços públicos são, em geral, extremamente burocráticas. Por isso, é fundamental ter em mãos todos os documentos necessários para efetuar a transição, como:

- Ata de eleição que comprove a representatividade legal;
- Última conta de consumo com o número das instalações;
- Endereço completo da instalação (que pode diferir do endereço do imóvel);
- Comprovação da inexistência de débitos anteriores à entrega do imóvel.

É essencial que o condomínio estabeleça uma data de corte para dividir a responsabilidade sobre o pagamento das contas. Em alguns casos, dependendo do estágio final da obra, é possível negociar com a incorporadora o pagamento de mais alguns dias de consumo, considerando o número de operários ainda em atuação, o que pode elevar significativamente os gastos com água e energia.

Atenção especial deve ser dada ao regime de economias estabelecido pela concessionária de água, pois o enquadramento tarifário muda quando o período de construção é encerrado e inicia-se a fase de moradia.

- **Regularização de licenças**

O síndico deve garantir que todas as licenças, como o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e o habite-se, estejam regularizadas. O habite-se é o documento essencial para iniciar o processo de instalação do condomínio, pois atesta a habitabilidade do imóvel. Além disso, o registro da convenção do condomínio em cartório.

- **Controle de consumo**

Implementar medidas de controle de consumo de energia, água e gás, como a instalação de medidores individuais (quando aplicável) e campanhas de conscientização para o uso responsável dos recursos. Também é necessário estabelecer uma linha de corte referente à data de entrega da obra para definir as responsabilidades de pagamento entre a construtora e o condomínio.



Capítulo 7

Jornada do Cliente Morador

A experiência dos moradores durante a transição para o novo condomínio é fundamental para o sucesso da gestão. O síndico deve:

- **Preparar um guia prático de boas-vindas**

Esse guia é essencial para esclarecer de forma preventiva temas novos para os moradores, evitando dúvidas que possam gerar filas de atendimento na administradora, na incorporadora, com o síndico ou com a zeladoria. O guia pode incluir:

- a)** Instruções para ligação de energia e o canal adequado.
- b)** Funcionamento dos serviços essenciais.
- c)** Horários de funcionamento e atendimento dos funcionários.
- d)** Quantidade e horário do efetivo contratado.
- e)** Horários permitidos para obras.
- f)** Uso dos elevadores para transporte de materiais.
- g)** Dimensões dos elevadores para transporte de grandes volumes.
- h)** Área de carga e descarga com dias e horários específicos.
- i)** Instruções sobre o agendamento de mudanças.
- j)** Orientações para içamento de móveis.
- k)** Contato da equipe técnica da construtora para reportar problemas no imóvel.
- l)** Funcionamento do controle de acesso de moradores.
- m)** Cadastro de prestadores de serviços.
- n)** Permissão ou proibição de veículos para carga e descarga, indicando os locais autorizados.

Essas informações, quando apresentadas com antecedência, evitam que toda a estrutura de atendimento (incorporadora, administradora, síndico e gestor predial) fique sobrecarregada com perguntas que poderiam ser respondidas por um guia bem elaborado.

- **Recepção dos moradores**

Organizar uma recepção formal e orientar os novos moradores sobre as regras e o funcionamento do condomínio, uso das áreas comuns e procedimentos de segurança.

- **Comunicação eficiente**

Estabelecer canais de comunicação que permitam aos moradores reportar problemas e receber informações atualizadas sobre a gestão do condomínio. Aplicativos de gestão e atendimento são excelentes opções, além de grupos de mensagens para informações dinâmicas.

- **Apoio durante a adaptação**

Nos primeiros meses, o síndico deve estar disponível para ajudar os moradores com eventuais problemas relacionados ao uso de suas unidades e áreas comuns. É importante mediar conflitos e ajustar processos conforme necessário, considerando que cada condomínio tem suas particularidades. Não há uma receita pronta, mas sim estratégias que devem ser ajustadas às necessidades específicas de cada condomínio.

- **Pesquisa de satisfação**

Implementar uma pesquisa de satisfação para compreender melhor as expectativas dos moradores e ajustar a gestão. Essa pesquisa pode avaliar a percepção dos moradores sobre os serviços oferecidos no condomínio, o funcionamento dos equipamentos e a limpeza dos ambientes. Os resultados ajudam a direcionar os esforços para áreas prioritárias, otimizando soluções.



Capítulo 8

Minha Primeira Assembleia como Síndico Eleito

Logo após a assembleia de instalação — um ato formal de entrega do empreendimento, normalmente pautado por temas específicos sobre o processo de transição —, o síndico já se vê pressionado a convocar um novo evento para tratar de questões relevantes para o início do condomínio.

Nessa primeira assembleia, convocada para atender demandas imediatas que impactam diretamente na rotina dos moradores, não podem faltar os seguintes tópicos:

- **Padronização do fechamento das sacadas com vidro**

Para a aprovação desse item, é recomendável solicitar um projeto de fechamento de sacadas elaborado por uma empresa especializada, apresentando todas as dimensões e especificações necessárias para que a assembleia aprove um modelo padrão aplicável a todas as unidades.

Dependendo do edifício, as sacadas podem ser fechadas do chão ao teto ou acima da mureta do parapeito, mas nunca sobre o guarda-corpo ou gradil, pois esses elementos, na maioria dos casos, não são projetados para suportar a sobrecarga dos vidros.

O projeto deve especificar e padronizar:

- a)** Largura dos vidros, definindo o número de folhas.
- b)** Cor do caixilho de alumínio que sustenta a estrutura.
- c)** Definição da cor do vidro — geralmente transparente e incolor.
- d)** Ventilação permanente, atendendo às exigências do Corpo de Bombeiros e normas da companhia de gás.
- e)** Sistema de abertura — articulado com abertura total (100%).

Em alguns casos, pode ser necessário consultar o engenheiro calculista do edifício para determinar o ponto de acúmulo das folhas de vidro, considerando o peso concentrado em um local específico caso todas as sacadas estejam abertas.

Também deve-se definir o ponto de instalação da condensadora do ar-condicionado, para condomínios projetados com essa infraestrutura. Durante a assembleia, é essencial contar com a presença de um especialista para explicar todas essas questões técnicas.

Além do fechamento com vidro, é importante padronizar cortinas internas e redes de proteção.

- **Regulamento Interno**

Muitas convenções condominiais não abordam regramentos específicos para o uso das áreas comuns, como horários de funcionamento e valores para locação de espaços como salão de festas, churrasqueira ou áreas de lazer mais recentes, como espaços de beleza.

Nesta primeira oportunidade, o síndico pode apresentar aos proprietários uma minuta de regulamento interno, adaptada às características do condomínio. Esse documento pode ser aprovado como um Regulamento Interno Provisório, permitindo que os moradores experimentem o uso das áreas comuns antes de definir as regras definitivas, ajustando apenas o que for realmente necessário com base na experiência prática.

- **Sistema de segurança**

É fundamental mapear o sistema de segurança entregue pela construtora, identificar vulnerabilidades e propor melhorias. Instalação de câmeras nos elevadores, monitoramento do sistema de controle de acesso e das áreas de circulação são medidas importantes para o início do funcionamento do condomínio.

Também é recomendável implementar equipamentos que facilitem o acesso dos moradores, permitindo que a equipe de portaria foque no controle rigoroso de prestadores de serviço e visitantes.

Dependendo do momento do condomínio, outros temas podem ser discutidos em reuniões posteriores, como vagas de garagem, individualização do consumo de água e energia, e questões que demandam maior ocupação do condomínio para decisões mais assertivas, baseadas na experiência dos moradores.



Conclusão

Tornar-se um síndico especialista na implantação de prédios novos requer uma combinação de habilidades técnicas, comunicação assertiva e dinâmica, além de conhecimento legal. O síndico de implantação enfrentará inúmeras situações características de um condomínio novo, sendo necessário auxiliar os moradores na jornada de obra e mudança, lidar com a dinâmica de prestadores de serviço na liberação e execução das atividades e estabelecer regras rígidas para mitigar riscos, principalmente no que diz respeito à segurança, considerando o grande volume de pessoas que circularão no condomínio nesse período pós-entrega de chaves.

É fundamental que o síndico selecione um bom gestor predial, que, assim como ele, possua ampla experiência nesse processo de implantação. Um gestor qualificado pode antecipar situações e riscos frequentemente subestimados em condomínios já ocupados. Esses profissionais deverão, em primeiro lugar, conciliar os interesses dos moradores, compreender o processo de entrega e manter uma boa relação com a incorporadora e a construtora durante o período de garantia, quando são registrados os problemas relacionados à assistência técnica.

Ao colocar em prática os ensinamentos abordados, o síndico estará preparado para enfrentar os desafios dessa função de maneira eficiente, assegurando que o condomínio funcione adequadamente desde o início e promovendo a satisfação dos proprietários e moradores.

Este conteúdo oferece uma visão abrangente e detalhada sobre como o síndico pode se destacar na implantação de prédios novos, agregando valor desde o início de sua gestão, fidelizando sua atuação no condomínio e se consolidando no mercado como um profissional especializado na implantação de novos empreendimentos.



**SEGREDOS DOS SÍNDICOS
EXPERIENTES E BEM-SUCEDIDOS:
A Implantação de Novos Condomínios**