

MANUAL PARA NOVOS

Condôminos

WAGNER LEMOS

Copyright © 2024
Todos os direitos reservados.

Autor: Wagner Lemos

Projeto Gráfico, Diagramação & Capa: Farol Serviços Editoriais

É expressamente proibida a reprodução total ou parcial dessa obra por qualquer outro meio, mecânico ou eletrônico, incluindo fotocópia, gravação ou armazenamento em sistema sem a autorização escrita do autor. Os direitos morais do autor foram assegurados.

Texto de acordo com as normas do Novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (1990) em vigor desde 1 de janeiro de 2019.

Publicado de maneira independente por Wagner Lemos.

Agradecimentos

Primeiramente, agradeço a Deus, meu sustento e razão de cada novo amanhecer. Conforme está escrito em Isaías 41:20: “Para que todos vejam, e saibam, e considerem, e juntamente entendam que a mão do Senhor fez isso, e o Santo de Israel o criou.” Toda honra e toda glória serão sempre para Ele, que me dá o fôlego de vida e renova minhas forças dia após dia.

À minha esposa, Samara, o meu mais profundo reconhecimento. Sua compreensão, paciência e apoio diante de tantos momentos de dedicação e renúncia têm sido meu alicerce. Você esteve ao meu lado em meio a palestras, assembleias em horários improváveis, atendimentos de urgência e emergências. Muitas vezes, a ausência no seio familiar foi inevitável, mas sempre para servir ao bem-estar de outras famílias e para o avanço da minha trajetória profissional. Mesmo nesses momentos difíceis, você segurou firme minha mão e me lembrou que juntos somos mais fortes. Obrigado por ser o porto seguro em meio às tempestades, por me amar e me compreender quando o fardo parecia pesado demais.

Às minhas filhas, Thainá e Thais, minha fonte inesgotável de inspiração. Vocês me motivam a ser melhor a cada dia e a provar que pessoas simples podem, sim, escolher ser extraordinárias. Que eu possa ser um espelho para vocês, mostrando que a força de vontade e a dedicação nos levam além. E à minha neta,

Isis, que trouxe luz e alegria aos meus dias, um sorriso novo a cada instante, renovando minha esperança e meu propósito.

Por fim, deixo minha gratidão a todos os amigos que cruzaram meu caminho profissional – síndicos, advogados, administradores, prestadores de serviço e tantos outros. Cada um de vocês deixou uma marca em minha jornada, agregando conhecimento e me fazendo crescer. Seria impossível citar nomes sem cometer injustiças, mas saibam que todos vocês, de alguma forma, foram essenciais para o que construí até aqui.

A todos, meu muito obrigado. Que Deus os abençoe sempre!

Sobre o Autor



Wagner Lemos é um síndico profissional com mais de oito anos de experiência no mercado de gestão condominial em Belo Horizonte. Formado em Gestão Financeira, iniciou sua trajetória como síndico orgânico, assumindo a administração do condomínio onde residia após identificar irregularidades nas contas. Sua atuação destacada e compromisso com a transparência o levaram a fundar a Todah Síndico Profissional, empresa dedicada a oferecer soluções eficientes e inovadoras para condomínios de diversos portes.

Antes da fundação da Todah, Wagner acumulou experiência como síndico preposto, atuando em nome de síndicos eleitos para auxiliar na gestão diária dos condomínios. Além disso, foi sócio de uma empresa de facilities para condomínios, onde adquiriu conhecimentos valiosos sobre a manutenção e operação de serviços essenciais, como limpeza, segurança e conservação predial.

Sob sua liderança, a Todah Síndico Profissional tornou-se referência na implementação de práticas de governança corporativa, gestão financeira transparente e promoção de ambientes harmoniosos entre os condôminos. A empresa é reconhecida por sua abordagem personalizada, adaptando-se às necessidades específicas de cada condomínio e priorizando a valorização do patrimônio dos moradores.

Além de sua atuação empresarial, Wagner é integrante ativo do movimento Trem de Síndico, iniciativa que visa capacitar e valorizar os profissionais do mercado condominial em Minas Gerais. O movimento promove eventos, seminários e workshops, fomentando a troca de experiências e o desenvolvimento contínuo dos síndicos profissionais na região.

Em sua vida pessoal, Wagner é esposo de Samara, pai de Thainá e Thaís, e avô de Ísis. Sua dedicação à família reflete-se em sua abordagem humanizada na gestão condominial, onde busca equilibrar eficiência administrativa com empatia e compreensão das necessidades dos moradores.

Com este livro, Wagner Lemos compartilha insights valiosos e experiências acumuladas ao longo de sua carreira, oferecendo aos leitores uma visão aprofundada sobre os desafios e as melhores práticas na gestão de condomínios. Seu objetivo é contribuir para a profissionalização do setor e incentivar uma convivência mais harmoniosa e produtiva entre os moradores.

Prefácio

Vivemos em uma era onde a urbanização crescente e a busca por segurança e praticidade têm feito dos condomínios a escolha preferida de muitos brasileiros. No entanto, ao optar por essa forma de moradia, os novos condôminos frequentemente se deparam com desafios que vão além da escolha do imóvel ideal. A convivência em um espaço compartilhado exige mais do que apenas a adaptação ao novo ambiente; ela demanda o entendimento e o respeito às normas que regem a vida em comunidade.

Este livro, escrito por Wagner Lemos, profissional experiente na gestão condominial, surge como um guia essencial para aqueles que desejam não apenas habitar, mas realmente viver bem em um condomínio. Com a experiência adquirida ao longo de anos como síndico profissional, ele traz à tona questões cruciais para o sucesso de uma convivência harmoniosa, destacando a importância do cumprimento das regras, o valor da coletividade e a necessidade de um comportamento ético e respeitoso.

Ao longo destas páginas, o leitor será convidado a refletir sobre o papel que cada um desempenha na vida condominial, entendendo que a verdadeira qualidade de vida em um condomínio não depende apenas das instalações e dos serviços oferecidos, mas, sobretudo, da atitude dos seus moradores. Respeitar as normas,

participar das decisões e cultivar o bom senso são práticas que garantem não só a paz e a ordem no dia a dia, mas também a valorização do patrimônio comum.

Portanto, este livro não é apenas uma leitura recomendada para quem acaba de adquirir um apartamento, mas uma ferramenta indispensável para todos que buscam construir uma convivência saudável e gratificante em coletividade. O autor oferece aqui um verdadeiro manual de boas práticas, que, se seguido, transformará a experiência de morar em um condomínio em uma vivência plena de civilidade e respeito mútuo.

Sejam bem-vindos ao universo do convívio condominial, onde viver em coletividade é um exercício diário de cidadania e compreensão.

Graziela Ladeia
Advogada Condominialista

Sumário

Introdução	11
O Código Civil e os Condomínios	13
O que é um condomínio?	13
Direitos e deveres dos condôminos	13
O papel do síndico segundo o Código Civil	14
A importância da convenção do condomínio e do regimento interno	15
Assembleias: onde as decisões acontecem	16
Conflitos e soluções	16
 Administradora de Condomínio	 19
 Síndico	 21
 Conselheiros Fiscais	 24
 Subsíncos	 26
 O que é a Convenção de Condomínio?	 29
Conteúdo da Convenção de Condomínio	29
Por que a Convenção de Condomínio é Importante?	30
Como a Convenção Impacta os Moradores?	30
Como Acessar e Compreender a Convenção?	31

O que é o Regimento Interno?	33
Conteúdo do Regimento Interno	33
Por que o Regimento Interno é Importante?	34
Como o Regimento Interno Impacta os Moradores?	35
Como Acessar e Compreender o Regimento Interno?	35
A Boa Convivência em um Condomínio	37
A Empatia no Ambiente Condominial	38
O Papel e o Respeito ao Síndico	38
Vantagens de Contratar um Síndico Profissional	41
Impacto para os Moradores	43
Importância da Segurança em um Condomínio	45
Medidas Essenciais para Garantir a Segurança	45
A Importância da Colaboração dos Moradores	47
Tecnologia na Gestão Condominial	50
A Garantidora de Condomínios - Um Pilar de Segurança e Gestão	53
O que é uma garantidora de condomínios?	53
Como funciona o modelo de atuação da garantidora?	54
Benefícios para o condomínio	55
Impactos na gestão e na comunidade condominial	55
Considerações Finais	58