

7

MAIORES **ERROS**
QUE TODO **SÍNDICO**
INICIANTE COMETE



AM4 Brasil

O material que você tem a sua frente é uma amostra grátis de uma obra maior.

Nosso objetivo é impedir você, nas poucas páginas a seguir, de tropeçar e cair em armadilhas. As mesmas que aparecem no caminho da maioria dos síndicos.

Se este material impedir um único deslize no seu prédio, o investimento de cinco minutos já terá valido. Imagine, então, o que você vai economizar em tempo, dinheiro e noites de sono com o conteúdo dos 10 capítulos do **Manual do Síndico Iniciante!**



xiste uma jornada que separa a ansiedade do primeiro dia e a confiança de quem conduz o condomínio com maestria.

O Manual do Síndico Iniciante

é um guia completo preparado pela equipe da AM4 Brasil Condomínios para ajudar você a:

- montar um dossiê de transição para não herdar passivos invisíveis;
- criar checklists mensais que eliminam multas e emergências;
- dominar a arte de convocar assembleias sem medo de impugnação;
- descobrir como manter o caixa no azul enquanto seus relacionamentos seguem em paz.

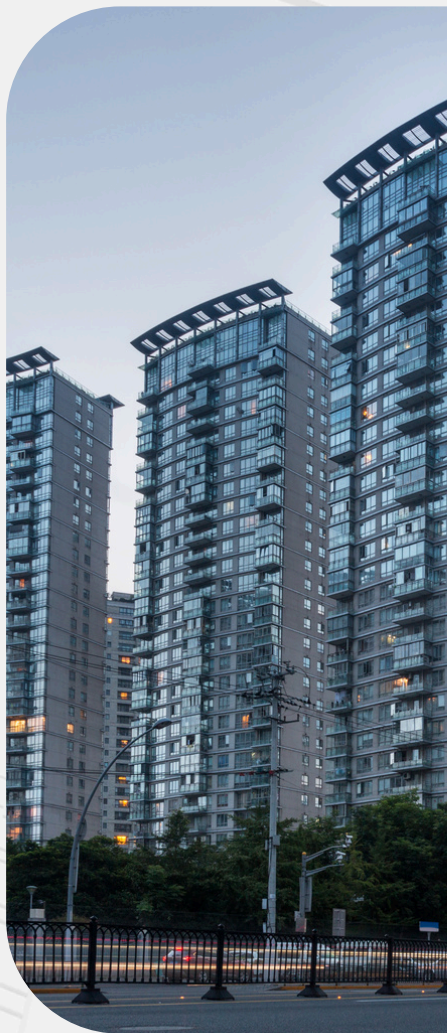
Vamos à nossa degustação? Vire a página e veja como se prevenir de erros que podem ser descobertos tarde demais – quando a ata já foi impugnada ou o caixa do condomínio exige uma taxa extra e (dor de cabeça) na assembleia.

Roberto assumiu a gestão acreditando que boa vontade bastava.

Roberto assumiu o condomínio acreditando que boa vontade bastava. Dois meses depois, já lidava com buracos no orçamento, reclamações sobre limpeza e ameaças de impugnação da ata.

Ele não era desleixado. Apenas repetia sete deslizes que seduzem qualquer iniciante — você inclusive, se não prestar atenção.

Nas páginas a seguir, desmontamos cada uma dessas armadilhas. Vamos examinar cada erro, entender por que ele seduz e como contorná-lo antes que você vire assunto no grupo de WhatsApp.



Erro 1

Falta de transição formal

Você recebe a chave do escritório, mas não a senha bancária. Ganha pastas físicas, mas não o PDF das atas.

Sem esse dossiê, todo passivo oculto poussa no seu colo.

Exija *checklist* e mantenha um registro ou protocolo digital da solicitação. Se houver resistência, formalize uma notificação extrajudicial para resguardar a responsabilidade.

Erro 2

Delegar sem acompanhar

Terceirizar folha de pagamento é algo inteligente. Nunca olhar o holerite é suicídio administrativo.

Defina indicador de qualidade, cronograma de entregas e revisão quinzenal de documentos.

Confiança nasce de verificação contínua, não de fé cega.

Erro 3

Tentar agradar a todos

Prometer taxa congelada, obra luxuosa e portaria 24h cabe no discurso, mas não no balanço das contas.

Decisões guiadas por dados, não por aplausos, atraem o respeito silencioso no longo prazo.

Elogio momentâneo é bom e agradável. Mas se é comprado com déficit no orçamento, a bomba explode em reclamações futuras na assembleia.

Erro 4

Esquecer das atas

Muita coisa combinada “no boca a boca” evapora diante de advogado.

Faça as anotações da assembleia na hora. Comece a redigir a ata nos dias imediatamente seguintes.

Leia e releia o documento na íntegra. Confira e corrija nomes, números e votos. Registre e protocole a ata no cartório preferencialmente em até 30 dias.

Ata registrada vale ouro quando a memória vira peça de litígio.

Erro 5

Não prever caixa para emergências

Bomba d'água não marca hora para quebrar. Sem reserva técnica, você lança uma taxa extra que vira lenha na fogueira de críticas.

Inclua 5% do orçamento em fundo de contingência e justifique: “dinheiro parado custa menos que conserto às pressas”.

Erro 6

Desconhecer a convenção

Ignorar quóruns e prazos pode levar a ata à nulidade e o síndico ao constrangimento.

Reserve uma tarde, leia a convenção com marca-texto, anote artigos-chave em planilha e crie um resumo de bolso.

Ter a lei interna na ponta da língua evita votação anulada e desgaste de imagem.

Erro 7

Tentar fazer tudo sozinho

Quando você é a única ponte, qualquer problema vira engarrafamento.

Delegue tarefas de rotina, crie comissões para projetos, mantenha foco em decisões estratégicas e contrate uma boa assessoria.

Gestão se faz em time, não em maratona solo.

Erro não é destino; é sinalizador no caminho.

Quando você reconhece armadilhas, instala guarda-corpos e segue viagem com segurança.

Com base sólida, reservas adequadas e apoio estratégico, sua gestão passa de improvisado a referência no bairro.

Erro	Consequência imediata	Solução preventiva
Transição incompleta	Passivos inesperados	<i>Checklist</i> protocolado
Delegar sem checar	Falhas não detectadas	Reuniões de acompanhamento
Agradar a todos	Déficit e cobrança futura	Decisão baseada em dados
Sem ata registrada	Anulação de decisões	Redigir e protocolar
Zero reserva	Taxa extra emergencial	Fundo de contingência
Ignorar convenção	Assembleias impugnadas	Leitura e resumo dos artigos
Fazer tudo sozinho	<i>Burnout</i> e gargalos	Formar comissões e contratar assessoria

Erro não é destino; é farol amarelo.

Ao reconhecer essas sete luzes de alerta, você instala guarda-corpos invisíveis e atravessa a ponte da gestão com segurança.

Lembre-se: o pedaço que acabou de ler é apenas 10% do que o e-book completo entrega em técnicas de gestão, finanças, comunicação e autocuidado.

**Se este aperitivo já
mudou sua perspectiva,
imagine o banquete!**



MANUAL DO SÍNDICO INICIANTE

Um guia prático
para melhorar
sua gestão



**Clique no botão
abaixo e adquira
agora o seu manual**

[BAIXAR MANUAL COMPLETO](#)



Gestão
inteligente
condomínial

www.am4condominios.com.br

@am4brasilcondominios

62 **3157-0123**

contato@am4condominios.com.br

Rua 10, nº 250, Qd. B6, Lt.
5/9,
Sala 806, Setor Oeste,
CEP: 74.120-020, Goiânia-GO