

ESTUDO SOBRE A RECOMPOSIÇÃO DO PRÓ-LABORE
Condomínio Estância Quintas da Alvorada

1. INTRODUÇÃO

A Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada define, no Capítulo VIII, quais são os órgãos gestores e suas competências, da seguinte forma:

Art. 69 A Diretoria Administrativa é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a administração física e financeira dos recursos do Condomínio, bem como a sua manutenção.

Art. 70 A Diretoria Administrativa é composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles será eleito um titular e um suplente:

I – Síndico;

II - Diretor Administrativo

III - Diretor Financeiro; e

IV - Diretor Institucional e de Comunicação.

Além disso, são explicitadas as atribuições individuais de cada órgão, sendo: Síndico, 44; Diretor Administrativo: 19; Diretor Financeiro: 8; e Diretor Institucional e de Comunicação: 10. Enquanto o Síndico possui 44 atribuições, os demais órgãos possuem 37 ao todo. Ao realizar um cálculo proporcional, observa-se que as atribuições das diretorias resultam em 84% das funções do Síndico.

Já na 1ª Assembleia Geral Ordinária, realizada em **17/3/2011**, foi fixado o pró-labore do síndico e da diretoria do condomínio, nos valores de R\$ 8.000,00 para o síndico e R\$ 4.000,00 para cada membro da diretoria. Vale ressaltar que, quando da fixação do pró-labore, a quantidade de moradores era consideravelmente inferior aos dias atuais e, mesmo com a porcentagem de funções fixada em 84% (conforme acima), a remuneração das diretorias totaliza apenas 50% daquela percebida pelo síndico.

Ademais, de um modo geral, na prática, o nível de atribuições, responsabilidades e complexidades aumentou, de forma expressiva, com o passar dos anos, sem refletir nas remunerações dos membros da diretoria do Condomínio, visto que o pró-labore não é indexado a nenhum índice ou valor base que possui reajuste periódico.

Para fins de comparação, o salário mínimo, em 2011, totalizava **R\$ 545,00**, fazendo com que a remuneração do síndico correspondesse a **14,68 salários mínimos**. Desde então, esses valores permaneceram inalterados, apesar da valorização do salário mínimo, do aumento das responsabilidades da gestão condominial e do crescimento das demandas administrativas. Hodiernamente, o salário mínimo está fixado em **R\$ 1.518,00**. Logo, se o pró-labore fosse fixado nesse índice, corresponderia a **5,27** salários mínimos, reduzindo, significativamente, o poder de compra.

2. COMPARATIVO DE PRÓ-LABORE

2.1 SINDICONDOMÍNIO-DF

Nesse contexto, para embasar uma proposta de recomposição, foi consultada a tabela sugestiva do Sindicato dos Condomínios Comerciais e Residenciais do Distrito Federal - SINDICONDOMÍNIO-DF, entidade representativa do setor, que elabora o cálculo com base na quantidade de unidades habitacionais. O objetivo é garantir que a remuneração do síndico seja proporcional às demandas administrativas e às responsabilidades de cada condomínio. A tabela a seguir apresenta os valores sugeridos para 2025:

Tabela Sugestiva de Pró-Labore - SINDICONDOMÍNIO-DF

Quant. de Unidades	Pró-Labore (R\$)	Quant. de Unidades	Pró-Labore (R\$)
01 a 50	R\$ 6.309,00	801 a 900	R\$ 17.558,00
51 a 100	R\$ 7.564,00	901 a 1.000	R\$ 18.471,00
101 a 150	R\$ 8.396,00	1.001 a 1.100	R\$ 19.384,00
151 a 200	R\$ 9.471,00	1.101 a 1.200	R\$ 20.362,00
201 a 250	R\$ 9.994,00	1.201 a 1.300	R\$ 21.390,00
251 a 300	R\$ 10.873,00	1.301 a 1.400	R\$ 22.449,00
301 a 350	R\$ 11.804,00	1.401 a 1.500	R\$ 23.557,00
351 a 400	R\$ 12.601,00	1.501 a 1.600	R\$ 24.747,00
401 a 450	R\$ 12.785,00	1.601 a 1.700	R\$ 25.970,00
451 a 500	R\$ 13.416,00	1.701 a 1.800	R\$ 27.274,00
501 a 600	R\$ 14.297,00	1.801 a 1.900	R\$ 28.645,00
601 a 700	R\$ 15.079,00	1.901 a 2.000	R\$ 30.063,00
701 a 800	R\$ 16.775,00		

Fonte: <https://seicondf.org.br/convencoes/>, acessado em: 07/03/2025.

Se aplicada a tabela sugestiva do SINDICONDOMÍNIO à remuneração do Síndico do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, que possui 1.960 lotes, o valor sugerido por esse Sindicato para o pró-labore do síndico corresponderia a **R\$ 30.063,00**, perfazendo um valor por unidade habitacional de **R\$ 15,34**, no caso do CEQA (R\$ 30.063,00 / 1960).

2.2 Pró-Labore de condomínios semelhantes

Também foi elaborada uma tabela comparativa do pró-labore praticado pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada e por outros condomínios de porte semelhante da região. A seguir, é apresentada essa comparação, considerando a média entre a quantidade de lotes e o valor pago ao síndico, além de demonstrar quanto representa em relação ao salário mínimo.

Comparativo de Pró-Labore em Condomínios Semelhantes na região

VALORES DO PRÓ-LABORE (SÍNDICO) Atualizada	Condomínios	Pró-Labore	Lotes	Valor por unidade
1	Estancia Quintas Alvorada	R\$ 8.000,00	1960	R\$ 4,08
2	Etapa C	R\$ 9.108,00	784	R\$ 11,62
3	Quintas do Sol	R\$ 7.000,00	807	R\$ 8,67
4	Jardim Botânico V	R\$ 2.999,50	338	R\$ 8,87
5	Belvedere Green	R\$ 4.400,00	474	R\$ 9,28
6	Quintas Interlagos	R\$ 1.760,00	189	R\$ 9,31
7	Ouro Vermelho I	R\$ 7.040,00	720	R\$ 9,78
8	Ecológico Parque do Mirante	R\$ 3.521,88	360	R\$ 9,78

9	Mini Chácaras	R\$ 16.698,00	1488	R\$ 11,22	
10	Solar de Brasília	R\$ 12.569,06	1285	R\$ 9,78	
				Média de valor por unidade	R\$ 9,24
				Moradores CEQA	1.960
				Pró-Labore - Síndico	R\$ 18.111,60
				Pró-Labore do Síndico em Salários Mínimos	11,93

O resultado encontrado revela a média de **R\$9,24 por lote**. Aplicando-se esse valor ao Condomínio Estância Quintas da Alvorada, com 1960 lotes, o pró-labore do síndico totalizaria **R\$18.111,60**, equivalente a **11,93** salários mínimos, em 2025.

2.3 Calculadora do Cidadão do Banco Central IGP-M e IPCA

Além disso, as remunerações foram corrigidas pelos índices IGP-M e IPCA, utilizando-se a Calculadora do Cidadão do Banco Central. Primeiramente, corrigiu-se pelo IGP-M, situação em que o pró-labore, fixado em 2011, na ordem de R\$ 8.000,00, equivaleria a **R\$ 21.178,39** em fevereiro de 2025, conforme tabela abaixo:

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	03/2011
Data final	02/2025
Valor nominal	R\$ 8.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	2,64729920
Valor percentual correspondente	164,729920 %
Valor corrigido na data final	R\$ 21.178,39 (REAL)

[Fazer nova pesquisa](#) [Imprimir](#)

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>

Já, pela correção com base no IPCA, de acordo com a tabela a seguir, esse valor corresponderia a **R\$ 17.515,84** em janeiro de 2025. Isso evidencia a defasagem do valor ao longo dos anos sem a justa readequação remuneratória.

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)	
Dados informados	
Data inicial	03/2011
Data final	01/2025
Valor nominal	R\$ 8.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	2,18948000
Valor percentual correspondente	118,948000 %
Valor corrigido na data final	R\$ 17.515,84 (REAL)

[Fazer nova pesquisa](#) [Imprimir](#)

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>

3. IMPACTO ORÇAMENTÁRIO

3.1 Pró-Labore Atual e Propostas de Recomposição

Atualmente, a despesa do Condomínio com os pró-labores do síndico e das três diretorias totaliza mensalmente R\$ 20.000,00 e anualmente R\$240.000,00.

A primeira tabela demonstra uma projeção mensal e anual, no caso de indexação da remuneração dos membros da Administração entre as faixas de 5 a 10 salários mínimos.

Multiplicador do Salário Mínimo para Pró-Labore

Multiplicador do Salário Mínimo para Pró-Labore	Pró-Labore (R\$)	Anual
5	R\$ 7.590,00	R\$ 91.080,00
6	R\$ 9.108,00	R\$ 109.296,00
7	R\$ 10.626,00	R\$ 127.512,00
8	R\$ 12.144,00	R\$ 145.728,00
9	R\$ 13.662,00	R\$ 163.944,00
10	R\$ 15.180,00	R\$ 182.160,00

Nota explicativa: R\$ 1.518,00 (salário mínimo vigente)

Já o demonstrativo a seguir apresenta o impacto mensal e anual da despesa adicional com os pró-labores da Administração do CEQA, projetando uma recomposição que resulte num pró-labore para o Síndico, num total de 9 (nove) salários mínimos, e, para cada membro da diretoria, 6 (seis) salários mínimos, conforme demonstrado abaixo:

Demonstrativo dos impactos dos pró-labores recompostos

PRÓ-LABORE ATUAL - Síndico		PRÓ-LABORE SUGERIDO - Síndico		Impacto
Mensal	R\$ 8.000,00	Mensal	R\$ 13.662,00	R\$ 5.662,00
Anual	R\$ 96.000,00	Anual	R\$ 163.944,00	R\$ 67.944,00
PRÓ-LABORE ATUAL - 3 Diretorias		PRÓ-LABORE SUGERIDO - 3 Diretorias		
Mensal	R\$ 12.000,00	Mensal	R\$ 27.324,00	R\$ 15.324,00
Anual	R\$ 144.000,00	Anual	R\$ 327.888,00	R\$ 183.888,00
Total Mensal	R\$ 20.000,00	Total Mensal	R\$ 40.986,00	R\$ 20.986,00
Total Anual	R\$ 240.000,00	Total Anual	R\$ 491.832,00	R\$ 251.832,00

4. CONCLUSÃO

O Condomínio ainda pratica os valores de 2011, sem qualquer recomposição para acompanhar a valorização do salário mínimo e o incremento das responsabilidades. Dessa forma, a recomposição do pró-labore se mostra necessária e razoável, considerando a defasagem acumulada desde 2011 e a comparação com os valores praticados em outros condomínios.

Ademais, embora a tabela do SINDICONDOMÍNIO-DF sugira um valor de R\$ 30.063,00, essa proposta, no nosso entender, distoa da realidade financeira no CEQA, além de não ser indexada a nenhum índice inflacionário, sendo definida por aquela entidade anualmente.

Nesse cenário, propõe-se que seja levado à assembleia proposta para recomposição dos pró-labores dos membros da Administração, fixando-se em 9 (nove) salários mínimos o pró-labore do síndico e em 6 (seis) mínimos o salário de cada um dos três diretores. Esse ajuste busca equilibrar a remuneração, de forma que seja sempre recomposta conforme o reajuste do salário mínimo nacional.

A recomposição sugerida representará uma despesa adicional no valor de **R\$ 20.986,00 (mensal)** e de **R\$251.832,00 (anual)**, o que representa um incremento mensal irrisório no valor R\$ **10,70** e anual de **R\$128,48** por condômino, considerando-se o total de 1960 unidades habitacionais existentes no Estância.

Ainda assim, o pró-labore proposto neste estudo, no caso do síndico, resultará num valor médio por unidade correspondente a 45,55%, ou seja, menos da metade daquele sugerido pelo SINDICONDOMÍNIO e 75% do valor médio praticado por outros condomínios ao redor, situando-se, dessa forma, em valor bem **inferior** aos demais verificados, conforme comparativo exposto a seguir.

Comparativo dos valores médios do pró-labore por unidade

Projeção do pró-labore do SÍNDICO	Valor	Valor médio por unidade
SINDICONDOMÍNIO	R\$ 30.063,00 /1960 unidades	15,3
*Valor médio apurado por unidade na região	R\$ 18.111,60 /1960 unidades	9,24
Valor proposto no estudo	R\$ 13.662,00 / 1960 unidades	6,97

*9,24(média)x1.960 (moradores): R\$ 18.111,60

Por fim, registre-se que, após consulta à Diretoria Financeira do CEQA, verificou-se que a recomposição proposta, caso aprovada, **não acarretará aumento do valor da taxa ordinária**, não onerando as finanças dos condôminos, já que existem recursos financeiros suficientes para fazer frente a essa nova despesa.

Brasília, em 19/3/2025.

Elaborado por:

Carlos Alberto de Paula (Unidade 03.07.26)

Renan Leandro Ferreira (Unidade 3.1.12)

Rosineide Costa Lopes (Unidade 1.3.8)