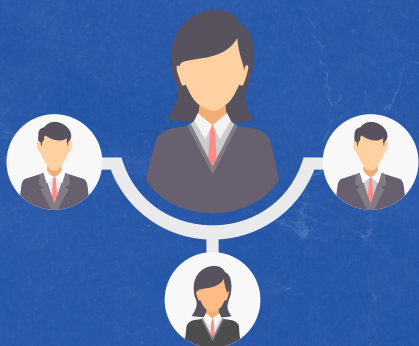


COMO FUNCIONA A **HIERARQUIA** NA GESTÃO DO **CONDOMÍNIO?**



A **UniAvacon** vai te explicar
quais as **funções** de cada cargo
por trás do seu **condomínio!**



AVA CON
gestão de condomínios



UNI AVA CON
universidade corporativa
avacon gestão de condomínios



1. QUAL A FUNÇÃO DO SÍNDICO?

O síndico é o responsável civil e criminal do condomínio, ou seja, o escopo do trabalho do síndico é vasto. Um mar de responsabilidades.



Das obrigações fiscais aos problemas de relacionamento entre os moradores, tudo passa pelo exercício do mandato do cargo. O síndico tem um enorme poder de impacto no condomínio.

É importante saber que a atuação do síndico tem limites dentro do condomínio. Não é por ser o representante eleito por aquela comunidade que ele pode fazer qualquer coisa. Aliás, esse perfil de síndico “dono do condomínio” está caindo em desuso. Hoje em dia, a vida em comunidade pede, cada vez mais, um gestor transparente e aberto ao diálogo.



O QUE O SÍNDICO **PODE FAZER?**



1. Contratar uma administradora para auxílio nas funções administrativas.
2. Solicitar cotações de serviços e produtos seja via administradora, zelador ou direto com o prestador de sua confiança.
3. Cobrar que os serviços executados no condomínio sejam feitos de acordo com os contratos acordados entre os prestadores de serviços.
4. Pagar em dia as contas do condomínio e seguir o que foi acordado na previsão orçamentária.
5. Cobrar os devedores do condomínio, nos termos acordados pela convenção condominial, de maneira amigável.
6. Efetuar cobrança extrajudicial via empresas especializadas. Geralmente esse custo fica a cargo do inadimplente.
7. Ajudar moradores a tentarem se entender pelo diálogo, quando há reclamações envolvendo as partes.
8. Executar obras emergenciais, como um cano que estourou e precisa de reparo imediato. Para isso, porém, vale salientar que não precisa ser síndico, qualquer condômino pode estar à frente da situação, que pede uma ação imediata.



O QUE O SÍNDICO **NÃO PODE** FAZER?



1. Contratar serviços que impactem no equilíbrio das contas do condomínio, como obras não emergenciais ou de 'embelezamento' sem contar com anuência prévia da assembleia.
2. Usar o fundo de reserva para pagar as contas do dia a dia.
3. Cobrar de forma constrangedora os condôminos devedores.
4. Conceder descontos aos inadimplentes como parte do acordo.
5. Negligenciar regras de convivência e deixar de advertir e multar moradores transgressores das normas.
6. Não se comunicar bem com os moradores, deixando de responder perguntas, por exemplo.
7. Tomar partido em conflitos envolvendo moradores, escutando mais um lado do que outro, ou multando um condômino com base apenas na palavra de outro.
8. Implementar alterações que impactem no regulamento interno ou na convenção do condomínio sem anuência assemblear prévia.

2. QUAL A FUNÇÃO DO **SUBSÍNDICO?**

O subsíndico tem **todas as atribuições** do síndico, mas assume seu lugar **apenas nas ausências** esporádicas do síndico. No **caso da renúncia** ou da **morte do síndico**, o subsíndico **assume** o cargo apenas provisoriamente, e **compete** a ele convocar uma **assembleia** para que seja feita uma **nova eleição**.



A legislação **não dispõe** sobre subsíndicos. O cargo é **totalmente regulamentado** pela **Convenção do condomínio**.



3. QUAL A FUNÇÃO DA ADMINISTRADORA?



A administradora é **mera auxiliar do síndico**, nas **funções administrativas** do condomínio, recebendo e cumprindo legalmente **suas ordens diretas**. Escolhida pelo síndico, e ratificada pela **maioria em assembleia**, a empresa é responsável pelos **trâmites administrativos** da vida em condomínio.

É a ela que os moradores **devem recorrer**, por exemplo, quando têm **perguntas** sobre a ata da última assembleia, ou quando querem negociar uma **conta em aberto**, entre outras **rotinas administrativas**.

Agora, vamos explicar quais são as **atividades da administradora** de condomínios.



ADMINISTRADORA

O QUE FAZ?

1. Atendimento geral e orientação ao Síndico e Corpo Diretivo.
2. atendimentos pessoal, telefônico e e-mails de condôminos e representantes (imobiliárias, advogados, locatários etc.): informações, reclamações, orientação, solução de problemas etc.
3. Gerenciamento e atualização do cadastro de proprietários, com controle de documentação de propriedade.
4. Controle do cadastro e mandato do Corpo Diretivo. Controle de valores de isenções / remunerações de Síndicos e membros do Corpo Diretivo, inclusive para fins de retenção e recolhimento de INSS e lançamentos na DIRF - Receita Federal.
5. Controle e atualização do cadastro do condomínio na Receita Federal - CNPJ -. Controle e atualização do cadastro do condomínio na Prefeitura - CCM -. Gerenciamento e guarda dos arquivos documentais e legais.
6. Elaboração e emissão de cartas, circulares, editais e atas de assembleias.
7. Elaboração e emissão de correspondências a condôminos e fornecedores.

ADMINISTRADORA

O QUE FAZ?

8. Serviços de malote e transporte de documentos.
9. Elaboração de gráficos e controle de consumos de água, energia e gás.
10. Implantação e atualização de banco de dados diversos do condomínio na Internet.
11. Cotação de orçamentos de obras, materiais e serviços que se fizerem necessários.
12. Atendimento e negociação com fornecedores e prestadores de serviço.
13. Elaboração de memorial de concorrência e planejamento financeiro.
14. Análise prévia de contratos.
15. Acompanhamento e controle, em conjunto com o síndico, de serviços periódicos de limpeza de caixas d'água, dedetização, análise química da água e outros.

ADMINISTRADORA

O QUE NÃO PODE FAZER?

1. Tomar decisões sem ordem direta do síndico.
2. Fazer despesas ou contratar serviços sem ordem do síndico.
3. Multar ou advertir moradores sem ordem do síndico.
4. Desobedecer às regras da convenção do condomínio, regulamento interno ou decisões da assembleia geral.
5. Passar por cima das ordens do síndico.
6. Descumprir as cláusulas contratuais.



4. QUAL A FUNÇÃO DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO?

Manter a gestão democrática e contas mais transparentes.

O Conselho Fiscal cuida da parte de prestação de contas, do acompanhamento dos gastos do condomínio. Já o Conselho Consultivo ajuda o síndico na tomada de decisões, sempre que solicitado.

“Importante frisar que o conselho fiscal não aprova as contas do condomínio. Ele emite um parecer orientativo sobre o que foi gasto. As contas são sempre aprovadas, ou não, pela assembleia.”

ELEIÇÃO DO CONSELHO:

Geralmente o conselho é composto de um presidente e dois outros membros. Eles são eleitos, via de regra, na mesma eleição que escolhe o síndico do condomínio.



FUNÇÕES DO CONSELHO:

O QUE PODE FAZER?



1. Auditar e fiscalizar as contas do condomínio.
2. Alertar o síndico sobre eventuais irregularidades.
3. Dar pareceres, questionando, aprovando ou reprovando as contas do síndico. Esses pareceres devem ser encaminhados à assembleia geral.
4. Os membros podem eleger o presidente conselho.
5. Escolher, com o síndico, a agência bancária do condomínio.
6. Escolher, com o síndico, a empresa seguradora do condomínio.

O QUE NÃO PODE FAZER?

1. Não é recomendado ter entre seus membros, moradores que não são proprietários.
2. Fazer compras ou contrair dívidas em nome do condomínio.
3. Tomar decisões administrativas em nome do condomínio sem a autorização do síndico.
4. Deixar de registrar em livro próprio as atas de suas reuniões.



**A UNIAVACON
ESPERA TER
AJUDADO A
ESCLARECER
SUAS DÚVIDAS!**



**A AVACON GERA
CONTEÚDO
PARA
VOCÊ!**

**SIGA NOSSAS REDES
E ACOMPANHE:**



/AVACONCONDOMINIOS.SM



/AVACONCONDOMINIOS



AVACON
gestão de condomínios