

BEM VINDOS!!!

Curso:

CURSO PRÁTICO DE SÍNDICO E SÍNDICO PROFISSIONAL



SYNDIKOS

- Empresa de Administração de condomínios em Curitiba e região;
- 11 anos de atividade;

www.syndikos.com.br

falecom@syndikos.com.br

PROFESSOR

João Carlos Lemes do Vale

joaolemes@syndikos.com.br

Bacharel em Administração de Empresas

(Fae Centro Universitário)

Técnico em Contabilidade

(Faesp)

Técnico em Transações Imobiliárias

(Exitum)

Experiência no setor de adm de condomínios há **10 anos**.

(Syndikos Gestão Condominial Profissional)

www.syndikos.com.br

PÚBLICO ALVO E OBJETIVO DO CURSO

- Curso desenvolvido para candidatos a síndico, síndicos, síndicos profissionais e demais interessados na área;
- Visa capacitar de forma prática e focada em resultados o síndico para que o mesmo exerça com profissionalismo e conhecimento sua função,

APOSTILA

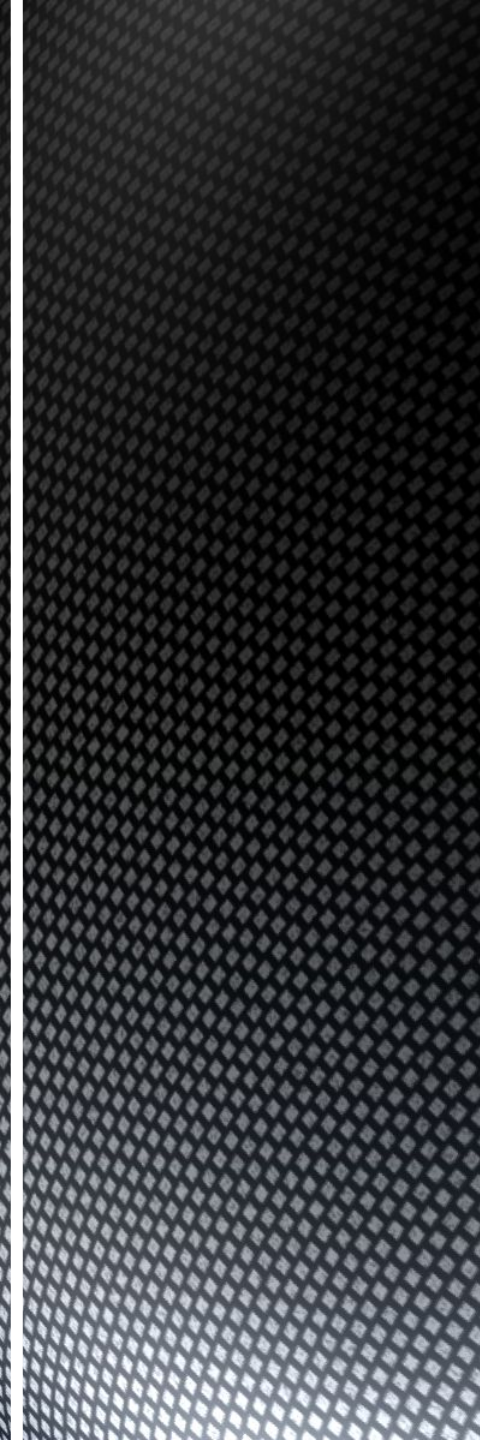
MANUAL COMPLETO DO
CONTEÚDO

VALE A LEITURA!!!

O QUE É ADMINISTRAR?



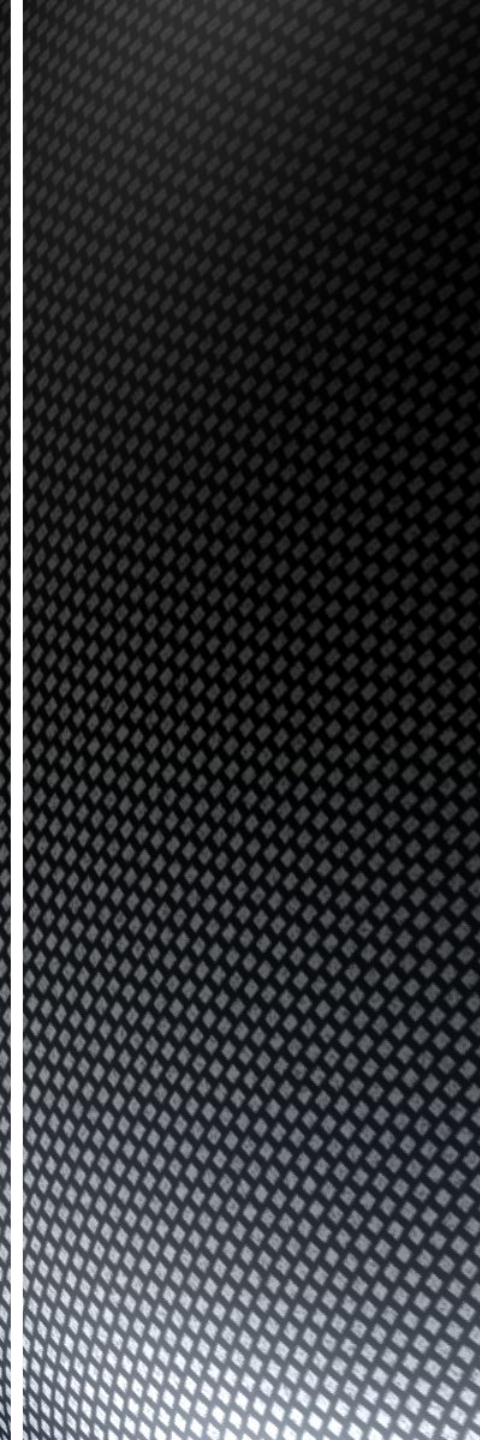
ESTERIÓTIPO DO ANTIGO SÍNDICO





DESPREPARADO;
DESINFORMADO
ESTRESSADO;
ESTÁ COMO SÍNDICO
DE “MÁ VONTADE”.

ESTERIÓTIPO DO NOVO SÍNDICO





PREPARADO;
EFICIENTE;
INFORMADO;
SABE DE SUAS OBRIGAÇÕES;
ATENDE AS DEMANDAS DO
CONDOMÍNIO
SABE SE IMPOR COM
EDUCAÇÃO E “JOGO DE
CINTURA”;



CONTEÚDO DO CURSO

- 1. Conceitos da Administração Condominial**
- 2. Administração Financeira**
- 3. Contabilidade e Prestação de Contas**
- 4. Aspectos Jurídicos**
- 5. Recursos Humanos**
- 6. Manutenção Predial**
- 7. Administrando um Condomínio (dia a dia)**
- 8. Trabalhando Como Síndico Profissional**

CONCEITOS DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL



FIGURAS (agentes)

Condomínio, Condômino, Síndico,
Conselho, Administradora, Garantidora

FERRAMENTAS (reguladores)

Convenção, Regimento ou
Regulamento Interno, Assembleia,
Ata, Rateio, Cota Condominial,
Fração Ideal de Solo, Orçamento.

CONDOMÍNIO

É um conjunto residencial ou comercial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos, áreas comunitárias e despesas, que, através da taxa mensal cobrada de todos os moradores (inquilinos ou proprietários) têm o objetivo de honrar as obrigações do condomínio.

CONDÔMINO

Todo e qualquer residente na unidade de habitação de um condomínio que, por seu vínculo ao imóvel, tem direitos e deveres.

Pode ser o proprietário ou o inquilino, com direitos e deveres distintos dependendo da situação.

SÍNDICO



SÍNDICO

O síndico ou administrador do condomínio é o responsável legal pela gestão de um ou mais edifícios (condomínio). É eleito pela [Assembleia Geral](#) dos Condôminos, sendo o responsável direto pelo condomínio, pronto para manter a ordem, a disciplina, a segurança, a legalidade e a limpeza do(s) edifício(s)

Obs. No aspectos jurídicos veremos a definição legal.

CONSELHO

Órgão que pode ser fiscal ou consultivo ou ambos, sugerido pelo código civil (art. 1.356), Tem como função principal fiscalizar (fiscal) as contas do síndico e auxiliar (consultivo) a gestão em determinadas situações.

ADMINISTRADORA

É uma empresa, de prestação de serviços ao condomínio, auxiliando o síndico em suas atividades administrativas, como cálculo de folha de pagamento, contabilidade, assessoria financeira e jurídica, emissão de boletos, confecção de documentos, busca de orçamentos e prestadores de serviços, aconselhamentos, etc.

GARANTIDORA

É uma empresa de cobrança contratada pelo condomínio, que é responsável por garantir a receita. Tal empresa passa a emitir os boletos de cobrança do condomínio, e no dia de seu vencimento transfere ao condomínio o valor total do rateio independentemente se fulano ou ciclano não fizeram.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio é um documento que informa todas as características das edificações e estabelece as regras que, síndico e os moradores e/ou ocupantes, sejam eles proprietários ou inquilinos, devem respeitar

REGIMENTO INTERNO

Documento particular do condomínio que contém normas disciplinares com a finalidade de zelar pela boa convivência entre os condôminos e gerir as normas do dia a dia do condomínio.

ASSEMBLÉIA

É a reunião dos condôminos para discussões e decisões de vários assuntos pertinentes ao condomínio, como despesas, convivência, eleições e demais assuntos.

ATA

É o documento no qual discussões e definições das assembleias devem ser escritas para publicação, arquivamento e consulta posterior dos condôminos.

RATEIO

É a forma de divisão das despesas do condomínio para as unidades conforme a convenção. É como se calcula cada boleto de condomínio.

- Definido pela convenção;
- Cota comun e cota individual;

COTA CONDOMINIAL

É a parte das despesas definida pelo rateio devida a cada unidade. Geralmente cobrada em forma de boleto em nome do proprietário

FRAÇÃO IDEAL DE SOLO

Índice matemático resultante da proporção de que cada unidade individual representa no total de área do condomínio. Geralmente esse índice é utilizado para o rateio das despesas.

- Informado na convenção.

ORÇAMENTO

Estudo financeiro, geralmente mensal ou anual, no qual se preveem as despesas de um período futuro para o recolhimento das cotas condominiais.

- Mensal;
- Anual (exercício | estudo economico);
- “Puxado”

ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA





“É dever do síndico ter ciência da situação financeira do condomínio. Ele é diretamente responsável pelos recursos recolhidos e gastos”

ATENÇÃO



DESPESAS ORDINÁRIAS - Periódicas e inerentes à manutenção e conservação rotineira do condomínio e sua administração e que PODEM SER PREVISTAS

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - Especiais, de alto valor e realizadas conforme a necessidade.

ORÇAMENTO (ANEXO 1)

Estudo financeiro, geralmente mensal ou anual, no qual se preveem as despesas ordinárias de um período futuro para o recolhimento das cotas condominiais.

- Mensal;
- Anual (exercício | estudo economico);
- “Puxado” (cobra os gastos do mês anterior)

Orçamento Anual:

Condomínio Fictício - PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 2018

DESPESAS COMUNS	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
ADMINISTRAÇÃO E PESSOAL	R\$ 4.422,09	R\$ 3.927,09	R\$ 3.927,09	R\$ 3.927,09	R\$ 4.180,50	R\$ 4.180,50	R\$ 4.180,50	R\$ 4.730,50	R\$ 4.730,50	R\$ 4.730,50	R\$ 4.730,50	R\$ 4.180,50
Zelador (sal+enc+férias+13)	R\$ 2.534,09	R\$ 2.534,09	R\$ 2.534,09	R\$ 2.534,09	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50	R\$ 2.787,50
Honorários Síndico	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00
Honorários Administradora	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00	R\$ 508,00
Correio / Cartório / Mat Escritório / Taxas	R\$ 600,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00	R\$ 105,00
Despesas e tarifas Bancárias	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00
Seguro Obrigatório								R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00	
Outras despesas Administrativas	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00
LIMPEZA	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Material e Equipamentos de Limpeza	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
OPERAÇÃO	R\$ 2.800,00	R\$ 2.800,00	R\$ 2.800,00	R\$ 2.800,00	R\$ 2.800,00	R\$ 2.950,00	R\$ 2.950,00	R\$ 2.950,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.800,00
Água Área Comum (condomínio + CEF)	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00
Energia Elétrica Empreendimento	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00
Manutenção Elevador	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00
Jardinagem	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00	R\$ 250,00
Recarga Extintores									R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00	
Limpeza Caixa d'água e Dedetização						R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00				
Manutenções e compras diversas	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Fundo de Caixa	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
TOTAL DESPESAS COMUNS A RATEAR:	R\$ 7.372,09	R\$ 6.877,09	R\$ 6.877,09	R\$ 6.877,09	R\$ 7.130,50	R\$ 7.280,50	R\$ 7.280,50	R\$ 7.830,50	R\$ 7.880,50	R\$ 7.880,50	R\$ 7.880,50	R\$ 7.130,50

RATEIO MÉDIO MENSAL R\$ 7.358,11

RATEIO E FUNDOS

Estando o orçamento pronto, é hora de dividir seu valor pelos condôminos e emitir os boletos (via conta bancária própria ou garantidora), e isto chamamos de RATEIO.

RATEIO E FUNDOS (ANEXO 2)

- TAXA COMUM;
- FUNDO DE RESERVA;
- ÁGUA;
- GÁS;
- FUNDOS DIVERSOS;
- TOTAL

Condomínio Fictício- RATEIO

ÁGUA

GÁS

APTO	F. IDEAL APTO	GAR	F. IDEAL GAR	TOTAL	TAXA COMUM	F. RES	TX.MINIMA	LEIT			VALOR	DIVERSOS	TOTAL	
								LEITANT	ATUAL	CONS				
11	0,041927621	20	0,013415044	0,055342665	R\$ 407,22	R\$ 40,72	R\$ 62,42	106,67	110,76	4,09	R\$ 40,08	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 600,44
12	0,042557341	6	0,000000000	0,042557341	R\$ 313,14	R\$ 31,31	R\$ 62,42	28,14	29,32	1,18	R\$ 11,56	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 468,44
13	0,040328914	18	0,010836841	0,051165755	R\$ 376,48	R\$ 37,65	R\$ 62,42	58,61	58,61	0	R\$ -	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 526,55
14	0,041976437	N		0,041976437	R\$ 308,87	R\$ 30,89	R\$ 62,42	58,44	61,18	2,74	R\$ 26,85	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 479,03
21	0,041927621	1	0,010836841	0,052764462	R\$ 388,25	R\$ 38,82	R\$ 62,42	11,7	12,13	0,43	R\$ 4,21	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 543,71
22	0,042557341	8	0,000000000	0,042557341	R\$ 313,14	R\$ 31,31	R\$ 62,42	12,97	12,97	0	R\$ -	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 456,88
23	0,040328914	3	0,004192201	0,044521115	R\$ 327,59	R\$ 32,76	R\$ 62,42	39,45	41,13	1,68	R\$ 16,46	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 489,23
24	0,041976437	4	0,003894089	0,045870526	R\$ 337,52	R\$ 33,75	R\$ 62,42	56,94	60,8	3,86	R\$ 37,83	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 521,52
31	0,041927621	2	0,000000000	0,041927621	R\$ 308,51	R\$ 30,85	R\$ 62,42	56,89	59,45	2,56	R\$ 25,09	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 476,87
32	0,042557341	5	0,004192201	0,046749542	R\$ 343,99	R\$ 34,40	R\$ 62,42	22,07	22,07	0	R\$ -	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 490,81
33	0,040328914	7	0,000000000	0,040328914	R\$ 296,74	R\$ 29,67	R\$ 62,42	85,65	88,32	2,67	R\$ 26,17	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 465,01
34	0,041976437	10	0,010836841	0,052813278	R\$ 388,61	R\$ 38,86	R\$ 62,42	85,69	90,45	4,76	R\$ 46,65	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 586,53
41	0,041927621	11	0,010836841	0,052764462	R\$ 388,25	R\$ 38,82	R\$ 62,42	58,2	61,68	3,48	R\$ 34,10	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 573,60
42	0,042557341	17	0,010836841	0,053394182	R\$ 392,88	R\$ 39,29	R\$ 62,42	40,87	42,51	1,64	R\$ 16,07	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 560,66
43	0,040328914	12	0,013415044	0,053743958	R\$ 395,45	R\$ 39,55	R\$ 62,42	41,43	47,33	5,9	R\$ 57,82	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 605,24
44	0,041976437	9	0,010836841	0,052813278	R\$ 388,61	R\$ 38,86	R\$ 62,42	241	246,55	5,55	R\$ 54,39	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 594,28
51	0,041927621	13	0,010836841	0,052764462	R\$ 388,25	R\$ 38,82	R\$ 62,42	11,6	11,6	0	R\$ -	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 539,49
52	0,042557341	19	0,010836841	0,053394182	R\$ 392,88	R\$ 39,29	R\$ 62,42	107,27	113,26	5,99	R\$ 58,70	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 603,29
53	0,040328914	14,15	0,026830088	0,067159002	R\$ 494,16	R\$ 49,42	R\$ 62,42	102,18	102,76	0,58	R\$ 5,68	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 661,68
54	0,041976437	16	0,013415044	0,055391481	R\$ 407,58	R\$ 40,76	R\$ 62,42	47,19	52,23	5,04	R\$ 49,39	Inst. Câmeras 1/4	R\$ 50,00	R\$ 610,15
	0,833951565		0,166048439	1,00000000	R\$ 7.358,11	R\$735,81	R\$1.248,40	1272,96	1325,11	52,15	R\$511,07		R\$1.000,00	R\$10.853,39

FUNDO DE RESERVA

- DITADO PELA CONVENÇÃO
- FUNDO DESTINADO PARA GASTOS EXTRAORDINÁRIOS OU INVESTIMENTOS.
- NÃO DEVE SER GASTO COM DESPESAS ORDINÁRIAS

RATEIO ÁGUA

MEDIDORES INDIVIDUAIS?
TAXA MÍNIMA DE CONSUMO?
CONSUMO EXCEDENTE?
NÚMERO DE PESSOAS?

QUALIDADE DA ÁGUA DISTRIBUÍDA	Turbidez	Cor	Cloro	Flocul	Coll. Totais
Nº Mínimo de Amostras Exigidas	560	131	560	-	560
Nº Amostras Realizadas	578	578	617	162	599
Nº Amostras que Atenderam à Legislação	577	577	617	162	599

Definições no verso

Conclusão **FORAM SOLUCIONADAS AS AMOSTRAS QUE NAO ATENDERAM A LEGISLACAO**

HISTÓRICO DE PAGAMENTOS - CONDICIONADO AS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO VERSO

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2016	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO
2017	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	PAGO	---	---	---	---	---

FAIXAS DE CONSUMO	VOLUME		VALOR M3/R\$		TOTAIS	
	AGUA	ESGOTO	AGUA	ESGOTO	AGUA	ESGOTO
RES Mínimo	70		460,60	391,51		
De 6 a 10m3	70		1,02	60,69	71,40	60,69
De 11 a 15m3	70		5,67	337,37	396,90	337,37
De 16 a 20m3	59		5,70	285,86	336,30	285,86

HISTÓRICO DE CONSUMO/m3

09/16	10/16	11/16	12/16	01/17	02/17	03/17	04/17	05/17	06/17	07/17
268	294	265	353	239	306	248	286	251	269	262

DIAS DE CONSUMO	DATA LEITURA	LEITURA ANTERIOR	LEITURA ATUAL	CONSUMO/m3	REFERÊNCIA
30	23/08/2017	18530	18799	269	08/2017
MOTIVO DA AUSÊNCIA DE LEITURA			MÉDIA DE CONSUMO/m3 ÚLTIMOS 6 MESES	263	VENCIMENTO 08/09/2017
PREVISÃO PRÓXIMA LEITURA	ÁGUA	ESGOTO	SERVIÇOS	TOTAL	
22/09/2017	1265,20	1075,43		2.340,63	

RATEIO ÁGUA

HIPÓTESES:

1 – CONDOMÍNIO SEM HIDROMETROS INDIVIDUAIS
QUE GASTA MENOS QUE O MÍNIMO;
Sugestão: Cobrar tx mínima de todos

2 – CONDOMÍNIO SEM HIDRÔMETROS
INDIVIDUAIS QUE GASTA MAIS QUE O MÍNIMO;
**Sugestão: Dividir igual a todos ou o excedente
cobrar por número de pessoas por unidade**

RATEIO ÁGUA

HIPÓTESES:

3 – CONDOMÍNIO COM HIDRÔMETROS INDIVIDUAIS QUE GASTA MENOS QUE O MÍNIMO;

Sugestão: Cobrar tx mínima de todos

4 – CONDOMÍNIO COM HIDRÔMETROS INDIVIDUAIS QUE GASTA MAIS QUE OMÍNIMO.

Sugestão: Cobrar a taxa minima de todos e o excedendo pelos hidrometros

RATEIO GÁS

**BOTIJÃO PROIBIDO EM CONDOMÍNIOS
VERTICAIS EM VÁRIOS MUNICÍPIOS**

LEI Nº 9.730/1999 – CURITIBA

DECRETO 24.714, de 1987 – SÃO PAULO

RATEIO GÁS

GÁS ENCANADO

P45, GLP, GÁS NATURAL

MEDIDORES INDIVIDUAIS?

COBRANÇA PELO CONDOMÍNIO?

COBRANÇA PELA EMPRESA FORNECEDORA?

NÚMERO DE PESSOAS?

ESTOQUE?

RATEIO GÁS

CONVERSÃO KG PARA M³

$$\underline{1\text{M}^3 = 2,2\text{KG}}$$

Sugestão Petrobras*

CONTROLE DE PAGAMENTOS

Ato de programar e pagar
contas;

- Vctos para após recebimento do rateio;
- Cuidado com a documentação;

INADIMPLENCIA E COBRANÇA

“O síndico é o responsável por tomar atitudes, diretas ou indiretas, na cobrança dos inadimplentes, conforme Art. 1.348 do Código Civil brasileiro e lei 4.591/64”

INADIMPLENCIA E COBRANÇA

- RETORNOS;
 - COBRANÇA EXTRA JUDICIAL;
 - COBRANÇA JUDICIAL
(Juizado Especial)
(Justiça Comum)
- Obs. Prescrição 5 anos;
- GARANTIDORA

INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA

!!!

O SÍNDICO NÃO POSSUI
AUTONOMIA PARA CEDER
DESCONTOS EM COTAS,
MULTA OU JUROS. APENAS
A ASSEMBLEIA.

RECUPERAÇÃO FINANCEIRA

1° ATACAR A INADIMPLÊNCIA;

2° ANALISAR DESPESAS
REALIZANDO ECONOMIAS;

3° VERIFICAR SE HÁ DÉFICIT
NO RECOLHIMENTO;

4° PROVER SUPERÁVIT
MOMENTÂNEO

CONTABILIDADE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS



CONDOMÍNIO PESSOA JURÍDICA JUNTO À RECEITA FEDERAL

A INSTRUÇÃO NORMATIVA
RBF 1.634 de maio de 2016,
bem como anteriores,
obrigam os condomínios a
terem cadastro na receita
federal, CNPJ

CONDOMÍNIO PESSOA JURÍDICA JUNTO À RECEITA FEDERAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO [REDACTED] MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 18/10/2012	
NOME EMPRESARIAL [REDACTED]			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) CONDOMINIO [REDACTED]			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 81.12-5-00 - Condomínios prediais			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - CONDOMINIO EDILICIO			
LOGRADOURO R [REDACTED]	NÚMERO [REDACTED]	COMPLEMENTO	
CEP [REDACTED]	BAIRRO/DISTRITO BOA VISTA	MUNICÍPIO CURITIBA	UF PR
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 18/10/2012		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

CONDOMÍNIO PESSOA JURÍDICA JUNTO À RECEITA FEDERAL

- PESSOA JURÍDICA IMUNE À IMPOSTOS (ISS, ICMS, CSLL, IRPJ, COFINS, E ETC.);
- NÃO PRESTA SERVIÇOS OU VENDE PRODUTOS;
- CONTRIBUI COM ENCARGOS TRABALHISTAS E IMPOSTOS APENAS SOBRE RETENÇÕES DE NOTAS FISCAIS.



Artigo 1.348 do código civil:

“Compete ao síndico prestar
contas à assembleia,
anualmente e quando
exigidas”

ADMINISTRAÇÃO DE DOCUMENTOS

NOTAS FISCAIS, RECIBOS,
COMPROVANTES, BOLETOS,
FATURAS, EXTRATOS, CÓPIAS
DE CHEQUE COM
INFORMAÇÕES COMPLETAS

FORMAS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

FORMAS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Mensal, Anual (anexo 4 / 5)

FORMAS DE DIVULGAÇÃO

Anexo ao Boleto, E-mail, Edital,
Site, Aplicativos.

ASPECTOS JURÍDICOS



PROFESSOR

Marcelo Bittencourt

(adv@marcelobittencourt.adv.br)

Graduado em Direito

(Unicuritiba)

Pós graduado em Direito Imobiliário

(Positivo)

Experiência no setor de direito imobiliário há **11 anos.**

www.marcelobittencourt.adv

HIEARQUIA DA MATERIA CONDOMINIAL

- Constituição federal;
- Emenda constitucional;
- Leis federais, estaduais e municipais;
- Convenção do condomínio;
- Regimento interno;
- Atas



LEIS RELEVANTES

- Lei 4.591/64
- Código Civil 2003
(art. 1331 a 1358)

ARTIGOS RELEVANTES

Art 1.347 do código civil

“A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

ARTIGOS RELEVANTES

Art 1.348 do código civil - Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

ARTIGOS RELEVANTES

síndico:

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

ARTIGOS RELEVANTES

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da

ARTIGOS RELEVANTES

Art. 1.349.

A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Documento de instituição do condomínio no cartório de imóveis ou particular que deve conter segundo o artigo 1.334 do código civil:

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

I – a quota proporcional e forma de rateio;

II – forma de administração

III – competência e forma de realização das a.G's

IV – as sanções a que os condôminos estão sujeitos;

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

* MINUTA DE CONVENÇÃO

* ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO

2/3 DE QUORUM (Art 1.351 cc)

REGIMENTO INTERNO

Documento particular que rege a convivência e o dia a dia do condomínio bem como o uso das áreas comuns e equipamentos.

***Não pode confrontar com a convenção.

ASSEMBLEIAS GERAIS

As assembleias gerais são simplesmente a reunião dos condôminos para opinar, comentar e determinar situações da administração de seu condomínio. O síndico, sendo representante da coletividade, deve convocar as assembleias quando houver necessidade (extraordinárias) e uma vez ao ano, obrigatoriamente, deve realizar a assembleia ordinária.

ASSEMBLEIAS GERAIS

O síndico deve-se ater a alguns quesitos legais na convocação e realização de uma assembleia. São eles:

ASSEMBLEIAS GERAIS

1 – Convocação (anexo 7)

- a) Prazo de convocação;
- b) Envio;
- c) Pauta;
- d) Observações
- e) $\frac{1}{4}$ condóminos

ASSEMBLEIAS GERAIS

2 –Lista de presença (anexo 8)

* Inquilinos podem participar
(lei 9.267/96)

* inadimplentes não podem
participar (art. 1.335 cód civil)

* Procuração (anexo 9)

Quorum especial

- Alteração convenção
- Mudança fachada
-

ASSEMBLEIAS GERAIS

3 – presidente e secretário

- * Presidente conduz;

- * Secretário anota.

4 – discussão e definições sobre a pauta

- * Não se delibera assuntos fora da pauta.

ASSEMBLEIAS GERAIS

5 – Ata (anexo 10)

- * Presidente e Secretario assinam;
- * Não é obrigatório registro;
- * Divulgação em 8 dias.

SEGURO OBRIGATÓRIO

Código Civil - Art. 1.346: É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

SEGURO OBRIGATÓRIO

COBERTURAS CONTRATADAS

Coberturas	L.M.I (RS)	Prêmios (RS)	Período indenitário
Incêndio,Raio,Explosão e Queda de Aeronave	6.000.000,00	643,12	
Danos Elétricos	30.000,00	135,98	
Quebra de Vidros	2.000,00	40,63	
Responsabilidade Civil - Sindico	50.000,00	45,13	
Responsabilidade Civil Condominio	100.000,00	124,12	

COBERTURAS CONTRATADAS

Coberturas	L.M.I (RS)	Prêmios (RS)	Período indenitário
Responsabilidade Civil Portões	5.000,00	29,53	
Roubo e Furto Qualificado de Bens	10.000,00	70,51	
Vendaval/Fumaça c/Impacto de Veiculos	70.000,00	189,60	
Assistência 24 Horas	-	0,00	
Assistência Funeral	-	0,00	
Assistência Porteiro	-	0,00	

PRÊMIO LÍQUIDO DO LOCAL - RS

1.278,64

COBRANÇA JUDICIAL

Informações importantes:

- Boletim de condomínio é título passível de execução (novo CPC);
- Negativação em SPC e SERASA apenas com decisão judicial;
- Prescrição 5 anos;

COBRANÇA JUDICIAL

FORMAS DE COBRANÇA JUDICIAL:

- JUIZADO ESPECIAL: até 20 salários sem necessidade advogado; de 20 a 40 salários com advogado.
- JUSTIÇA COMUM: Com advogado e custas processuais

RECURSOS HUMANOS



FORMAS DE CONTRATAÇÃO

Contratação direta

Terceirizada

Autônomos

CONTRATAÇÃO DIRETA

É quando o condomínio realiza a contratação de um funcionário diretamente pelo seu CNPJ, sendo o empregador direto. O síndico é o responsável pelo funcionário e assina sua carteira.

CONTRATAÇÃO DIRETA

- CONTRATAÇÃO PELO CNPJ
- SÍNDICO GESTOR DIRETO DOS FUNCIONÁRIOS
- CONTRATO, CARGOS E BENEFÍCIOS REGIDO PELO SINDICON
- CARGOS MAIS USADOS: PORTEIRO, SERVENTE DE LIMPEZA, ZELADOR

CONTRATAÇÃO DIRETA

- PORTEIRO: Não faz ronda; entrega correspondências; controla acesso; anuncia visitantes; monitora equipamentos.
- VIGIA: Não entrega correspondências nem anuncia visitantes; faz ronda; monitora equipamentos.

CONTRATAÇÃO DIRETA

- ZELADOR: Realiza manutenções não técnicas; pode auxiliar na limpeza, jardinagem e portaria.
- SERVENTE DE LIMPEZA: Limpeza apenas.

CONTRATAÇÃO DIRETA

REMUNERAÇÃO E BENEFÍCIOS:

- Salário base do sindicato conforme cargo (mínimo);
13º, Férias, FGTS (8%), INSS (8%) conforme legislação;
- Folgas conforme escalas homologadas pelo sindicato;
- Vale transporte ou Vale combustível (não pode ser em dinheiro);

CONTRATAÇÃO DIRETA

REMUNERAÇÃO E BENEFÍCIOS:

Vale Alimentação conforme sindicato (mínimo – (não pode ser em dinheiro);

Auxílio saúde ;

Seguro de vida (morte ou invalidez) conforme sindicato;

Horas extras, horas noturnas, adicional noturno, DSR, Intrajornada, Interjornada quando houver e conforme sindicato;

CONTRATAÇÃO TERCEIRIZADA

É quando o condomínio contrata cargos através de uma empresa. Há um contrato entre condomínio e terceirizada e a mesma cede os funcionários.

CONTRATAÇÃO TERCEIRIZADA

- CARGOS E REMUNERAÇÃO (conforme sindicato da terceirizada)
- GERENCIAMENTO INDIRETO
- RESPONSABILIDADE TRABALHISTA SOLIDARIA
- CARGOS MAIS USADOS: PORTEIRO, CONTROLADOR DE ACESSO, VIGIA, ZELADOR, SERVENTE DE LIMPEZA

CONTRATAÇÃO TERCEIRIZADA **vs.** CONTRATAÇÃO DIRETA

	TERCEIRIZADA	DIRETA
CUSTO FINANCEIRO	MAIOR (+/- 20%)	MENOR
RESP. OPERACIONAL. SINDICO	MENOR	MAIOR
RESPONSABILIDADE TRABALHISTA	MENOR	MAIOR
ROTATIVIDADE	MAIOR	MENOR

ESCALAS DE TRABALHO

44 horas semanais

Geralmente é a escala dos zeladores, serventes de limpeza e jardineiros. Inicia-se o expediente de trabalho às 8h; interrompe-se 1h para o almoço e finaliza-se às 17h (quando há expediente de 4h aos sábados) ou às 18h (quando há compensação de sábados, saindo às 17h na sexta).

ESCALAS DE TRABALHO

5x1

Geralmente usada em portarias 24h na qual 3 porteiros se dividem para cumprir 24h e 1 folguista faz as folgas. Por exemplo: porteiro A trabalha todos os dias das 7h às 15h, porteiro B, das 15h às 23h e porteiro C, das 23h às 7h. A cada cinco dias

ESCALAS DE TRABALHO

12x36

Também usada em portarias 24h onde 4 porteiros se revezam trabalhando 12 horas e folgando 36 horas. Por exemplo: Porteiro A trabalha das 7h às 19h, porteiro B, das 19h às 7h, porteiro C, das 7h às 19h (enquanto A folga) e porteiro D das 19h às 7h (enquanto B folga).

ESCALAS DE TRABALHO

INTERMITENTE (reforma trabalhista)

Nova modalidade. empregada para jardineiros, serviços gerais, piscineiros e etc. O empregador deverá convocar o empregado com pelo menos 3 dias de antecedência e o mesmo deve responder ao chamado em 24 horas. O período de inatividade não se considera como tempo de serviço à disposição do empregador. Os benefícios de férias, 13º, FGTS, INSS e conforme convenção coletiva seguem inalterados.

CONTRATAÇÃO AUTÔNOMOS

É quando o condomínio contrata um prestador de serviço autônomo sem registro. (DIARISTAS, JARDINEIROS, PRESTADORES DE SERVIÇOS CPF)

CONTRATAÇÃO AUTÔNOMOS (Reforma trabalhista)

- CONTRATO
- SEM EXIGENCIA DE EXCLUSIVIDADE)
- RPA (RECIBO PAGAMENTO
AUTÔNOMO – INSS /ISS)
- MEI (MICRO EMPREENDEDOR
INDIVIDUAL)

GERENCIANDO O COLABORADOR

“Por superintender a gestão do condomínio, cabe ao Síndico também gerir seus colaboradores”

GERENCIANDO O COLABORADOR

TREINAMENTO;

FISCALIZAÇÃO;

PRESENÇA

GERENCIANDO O COLABORADOR

Treinamento: Informe em treinamento exatamente e de forma clara quais as funções e procedimentos do funcionário
Obs. Manual.

GERENCIANDO O COLABORADOR

Fiscalização: Cobrir o treinamento e procedimentos periodicamente.

Obs. Chame atenção de forma particular

GERENCIANDO O COLABORADOR

Presença: Esteja disponível,
dialogue, elogie, valorize sua
equipe.

MANUTENÇÃO PREDIAL





Art. 1.348, item V, do código civil, compete ao síndico **diligenciar** a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

O QUE SÃO NBR's

ABNT **NBR**, também chamada apenas de **NBR**, é a sigla para Norma Brasileira aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT é uma entidade privada sem fins lucrativos que estabelece normas, algumas com forma de lei, visando a padronização dos processos produtivos, extremamente importante para o desenvolvimento tecnológico do país.

O QUE SÃO NBR's

NBR 16280

Norma de requisitos e procedimentos para reformas nas unidades autônomas. (condôminos devem seguir)

NBR 5674

Norma de manutenções de edifícios e condomínios. (síndicos devem seguir)

NBR 16280

QUAL OBJETIVO:

- 1 – Prevenção de perda ou desempenho da estrutura ou elementos da edificação (edifício) causado por obras de condôminos;
- 2 – Exigência de planejamento, projetos e análises da obra do condômino (Plano de Reforma);
- 3 - Cuidado com a não alteração das características originais do condomínio e seus componentes;
- 4 – SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO E CONDÔMINOS;
- 5 – Registro documental de cada obra;
- 6 – Exigência de supervisão técnica de cada obra (ART ou RRT).

NBR 16280

Deve haver exigência do cumprimento da norma principalmente quando, nas reformas, há alteração/instalação de sistemas, equipamentos, estruturas diferentes das características originais:

- 1 – Hidros sanitários e rede de incêndio;
- 2 - Instalações elétricas;
- 3 – Instalações de gás;
- 4 – Dados e comunicação / Automação;
- 5 – Estrutura de ar condicionado/ventilação/exaustão;
- 6 – Revestimentos;
- 7 – Impermeabilização e Esquadrias;
- 8 – Estrutura Geral

NBR 16280

Que tipo de documentação e informações o síndico deve cobrar do condômino ANTES do início da obra para emitir a liberação?

1 - ART OU RRT

2 – PLANO DE REFORMA, CONTENDO:

- a) projetos e desenhos da obra
- b) atendimento às normas técnicas;
- c) estudo segurança da edificação e usuários;
- d) autorização circulação prestadores de serviços e materiais pelas áreas comuns;
- e) cronograma e prazos;
- f) dados das empresas e profissionais contratados.

NBR 16280

Quais as funções e autonomias do síndico no cumprimento da norma?

- 1 – Exigir a documentação;
- 2 – Não liberar a entrada de materiais ou profissionais para realização de trabalhos quando houver irregularidades;
- 3 – Exigir a inspeção da obra quando achar necessário;
- 4 – Aplicar sanções conforme convenção e regimento interno;
- 5 – Realizar denúncias aos órgãos competentes (prefeitura, CREA, corpo de bombeiros, polícia) quando houver necessidade.

NBR 5674

Norma sobre a gestão das manutenções das edificações do condomínio (estruturais, sistemas e equipamentos).

Conforme norma o síndico deve:

- 1 – Prever os gastos com manutenção e conservação no orçamento anual do condomínio;
- 2 – Ter conhecimento das manutenções, conservação e possível reformas inerentes ao empreendimento;
- 3 – Realizar as manutenções corriqueiras, corretivas e preventivas inerentes ao empreendimento.

NBR 5674

1 - MANUTENÇÃO é o conjunto de atividades que devem ser realizadas ao longo da vida total da edificação para conservar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes para atender às necessidades e segurança dos seus usuários.

2 - CONSERVAÇÃO é o conjunto de atividade que visa reparar, preservar ou manter em bom estado a edificação existente.

3 - REFORMA é a alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.

NBR 5674

1 - MANUTENÇÃO ROTINEIRA OU PERIÓDICAS, caracterizada por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns;

2 - MANUTENÇÃO CORRETIVA, caracterizada por serviços que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários;

NBR 5674

3 - MANUTENÇÃO PREVENTIVA, caracterizada por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre seu estado de degradação. Se realizada no período correto, sem adiamentos, a manutenção preventiva evita gastos desnecessários no futuro e garante a segurança de todos os moradores.

NBR 5674

PRINCIPAIS MANUTENÇÕES CORRIQUEIRAS E PREVENTIVAS:

- a) LIMPEZA CAIXAS D'ÁGUA E GORDURA – 6 meses (Sugestão Concessionárias de água)
- b) DEDETIZAÇÃO – DESRATIZAÇÃO (Conforme necessidade – Sugestão anual)
- c) REGARGA EXTINTORES E TESTE DE MANGUEIRAS (Anual conforme código bombeiros – Ver validade da carga no extintor)
- d) REVISÃO BOMBAS D'ÁGUA (Conforme necessidade – Sugestão anual)
- e) MANUTENÇÃO PARA-RAIOS (Anual – Leis Municipais)

NBR 5674

PRINCIPAIS MANUTENÇÕES CORRIQUEIRAS E PREVENTIVAS:

- f) MANUTENÇÃO ELEVADORES E PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS – Mensal conforme CREA
- g) MANUTENÇÃO FACHADAS – Conforme necessidade (média a cada 5 anos)
- h) INSPEÇÃO PREDIAL – Conforme necessidade (no mínimo a cada 5 anos)

ADMINISTRANDO UM CONDOMÍNIO (DIA A DIA)



COMUNICAÇÃO COM OS CONDÔMINOS

Um bom síndico deve-se comunicar periodicamente com os condôminos para conscientizar os moradores sobre alguma situação, notificar algum condômino sobre uma irregularidade, prestar contas, informar as regras do condomínio, e assim por diante, se tornando presente na vida dos condôminos.

COMUNICAÇÃO COM OS CONDÔMINOS

COMUNICADO CIRCULAR GERAL VIA
E-MAIL, EDITAL, PROTOCOLADO,
APLICATIVO;

Obs. E-mails com cópia oculta.

- CUIDADO AO UTILIZAR REDES SOCIAIS
COMO MEIO OFICIAL DE
COMUNICAÇÃO.

GESTÃO DE CONTRATOS E PARCEIROS

- Uma boa administração é feita de pessoas. O síndico deve-se rodear de bons parceiros para atender as demandas do condomínio, sejam eles funcionários, prestadores de serviços ou empresas.
- A qualidade da gestão do síndico **DEPENDE** também desses parceiros.

GESTÃO DE CONTRATOS E PARCEIROS

PRINCIPAIS PARCEIROS

- 1 - ADMINISTRADORA;
- 2 - GARANTIDORA;
- 3 - FUNCIONÁRIOS
- 4 - EMPRESA TERCEIRIZADA;
- 5 - PRESTADORES DE SERVIÇOS GERAIS;
- 6 - EMPRESAS DE MANUTENÇÃO DE ELEVADORES;
- 7 - JARDINAGEM;
- 8 - FORNECEDORA DE GÁS.

GERENCIANDO CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS

- EXTRAIR O RELATO (claro e objetivo);
- ENQUADRAR A TRANSGRESSÃO (convenção e regimento)
- NOTIFICAR O TRANSGRESSOR (diálogo, expressa)

LEI DO SILENCIO

 Lei Federal 3.688/41

 Leis municipais

INFLUENCIANDO O AMBIENTE COM UMA GESTÃO SAUDÁVEL

Ao longo de uma gestão o síndico, como gestor e principal tomador de decisões, influencia a “cara” do condomínio; seja pela postura dos funcionários, pela conservação das áreas comuns e equipamentos do condomínio e até mesmo pela convivência social entre os condôminos. Um bom síndico impacta positivamente na qualidade de vida dos frequentadores do condomínio, sejam condôminos, funcionários, prestadores de serviço e visitantes

INFLUENCIANDO O AMBIENTE COM UMA GESTÃO SAUDÁVEL

- 1 – Respeito;
- 2 – Cordialidade;
- 3 – Impessoalidade;
- 4 – Optar pelo individual;
- 5 – Responsabilidade
- 6 – Proatividade;
- 7 - Paciência

TRABALHANDO COMO SÍNDICO PROFISSIONAL



MERCADO

A presença cada vez mais consolidada dos síndicos profissionais mostra que a profissão não é tendência de momento, mas que veio para ficar e atender à demanda de moradores cada vez mais exigentes e antenados com a gestão do condomínio.

MERCADO



Mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios no Brasil;



Há aproximadamente 421 mil síndicos atuando no país;



Os condomínios brasileiros movimentam mais de 165 bilhões de reais por ano

FONTE: ABRASSP

MERCADO

- Em 2010 5% de Síndicos Profissionais
- Em 2015 28% de Síndicos Profissionais

*Aumento de mais de 500%

FONTE: SINDICONET

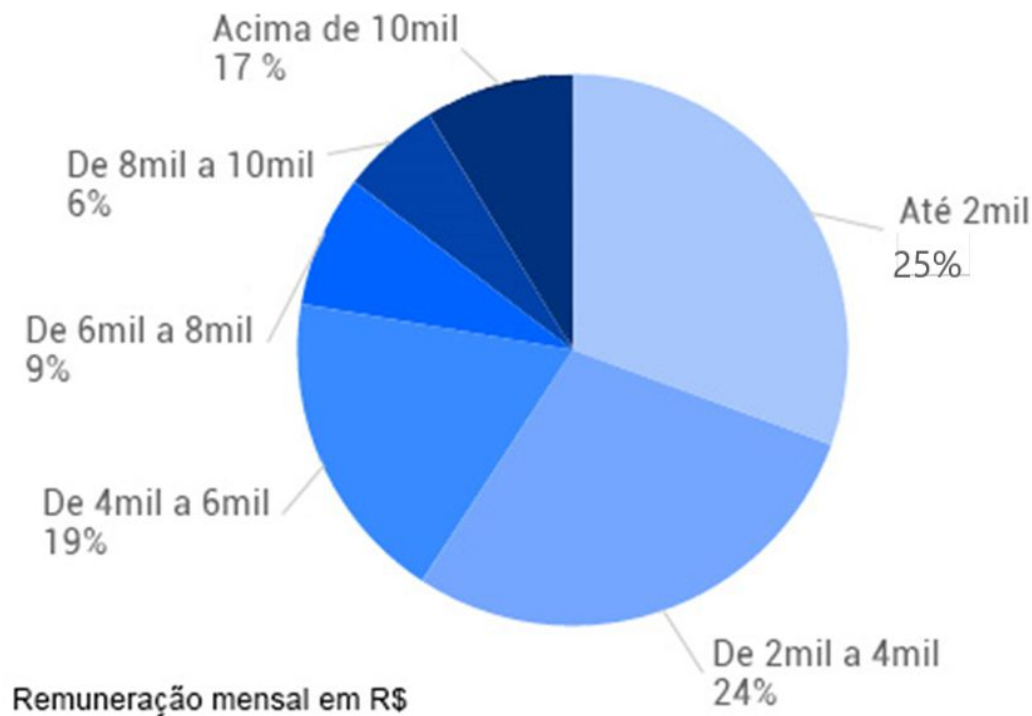
MERCADO

REMUNERAÇÃO

Os rendimentos dos síndicos profissionais ainda variam bastante e dependem, principalmente, de quantos condomínios o profissional tem em sua carteira de clientes.

MERCADO

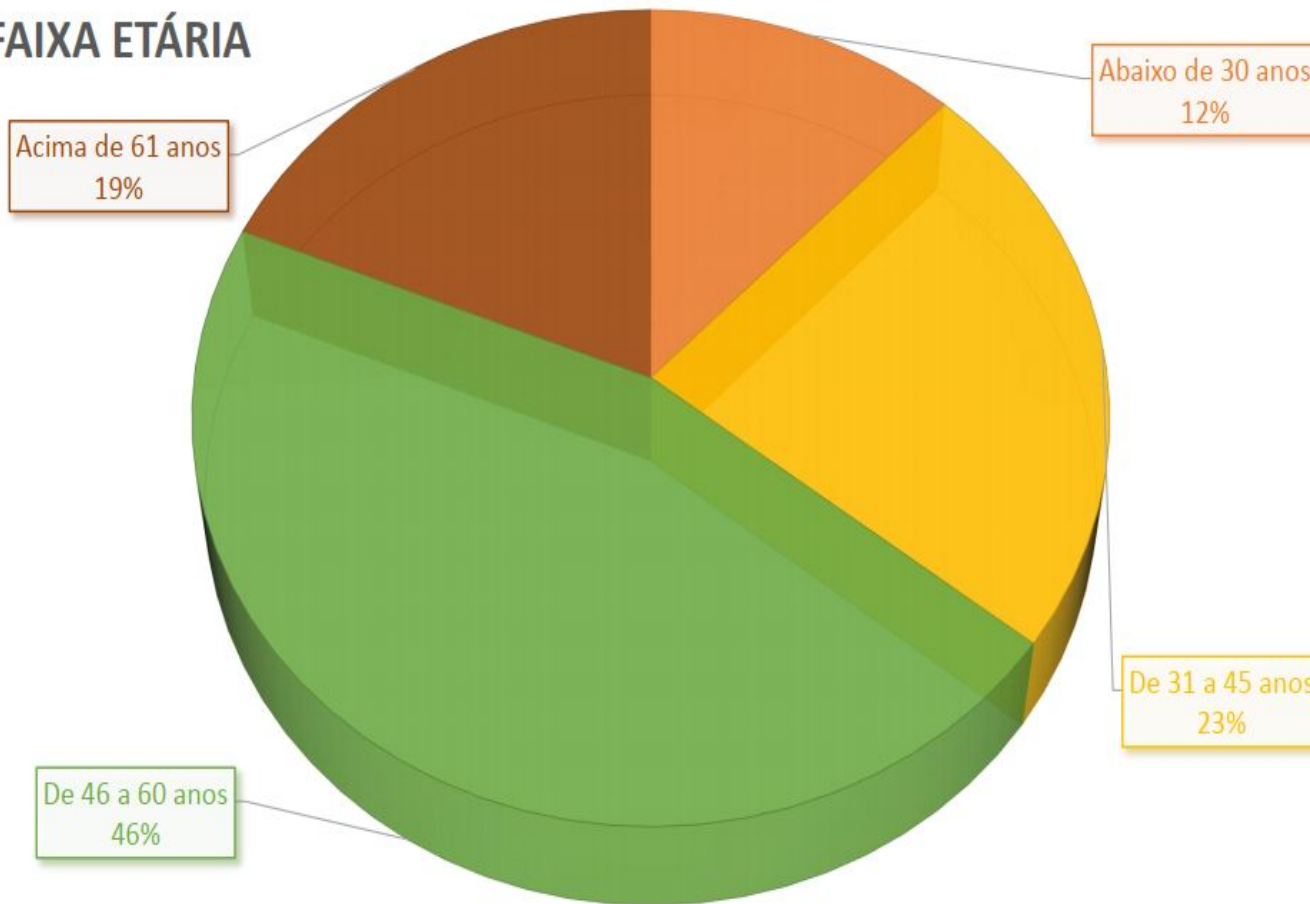
O gráfico abaixo ilustra bem essa diversificação:



FONTE: SINDICONET





MERCADO

FAIXA ETÁRIA



MERCADO

REGULAMENTAÇÃO

- ART. 1.347 C. CIVIL (Única regulamentação)
-  INEXISTÊNCIA DE HABILITAÇÃO OBRIGATÓRIA;
-  INEXISTÊNCIA DE SÍNDICATOS OU CONSELHO OFICIAL;
-  SURGIMENTO ASSOCIAÇÕES NÃO OBRIGATÓRIAS;
-  TRABALHO AUTÔNOMO CPF OU CNPJ (CNAE 6822.6-00 (Gestão e administração da propriedade imobiliária));

COMO CONSEGUIR CLIENTES

CANAIS DE DIVULGAÇÃO E PROSPECÇÃO

- 1 – ADMINISTRADORAS;
- 2 – CONSTRUTORAS;
- 3 – CONSELHEIROS;
- 4 – SÍNDICOS MORADORES;
- 5 – CONDOMÍNIOS (porta a porta).
- 6 – SITE, MÍDIAS, MATERIAL GRÁFICO

FORMULANDO PROPOSTAS

CARACTERÍSTICAS A SEREM
ANALISADAS:

- 1 – NÚMERO DE UNIDADES;
- 2 – IDADE DO CONDOMÍNIO;
- 3 – NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS;
- 4 – EQUIPAMENTOS DE ÁREA COMUM.

FORMULANDO PROPOSTAS

DICA:

 CONDOMÍNIOS ACIMA DE 70

 UNIDADES – INFORMAR VALOR
POR UNIDADE

 CONDOMÍNIOS ABAIXO DE 70
UNIDADES INFORMAR VALOR TOTAL

CONTRATO

DICA:



NÃO OBRIGATÓRIO;



ASSINADO PELO CONSELHO;



RESPONSABILIDADES DO CÓDIGO CIVIL E DEMAIS ACORDADAS.

EXERCENDO A FUNÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL



PRESENÇA

- a) visitas físicas;
- b) Comunicados frequentes;
- c) Trabalho de escritório
- d) canais de comunicação

EXERCENDO A FUNÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL



POSTURA

- a) Informar e cumprir a forma de trabalho apresentada;
- b) Não se subordinar à grupos, apenas à assembleia;
- c) O síndico é representante e não funcionário.

EXERCENDO A FUNÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL



APARÊNCIA

- a) Zelo da área comum (limpeza e cuidado);
- b) Manutenções emergenciais;
- c) Fiscalização fachada.

SEJAM ÓTIMOS SÍNDICOS!



Obrigado!

TRABALHANDO COMO SÍNDICO PROFISSIONAL