

Gestão de Condomínios

Atuação dos condomínios

- ↳ Preferência a síndicos não residentes
- ↳ Pode ter um síndico para vários condomínios

Síndico

- ↳ Cargo eletivo
- ↳ Lei dos Condomínios, Lei 4591-64
- ↳ Condiciona o Cond.
- ↳ Regulamentação interna
- ↳ Acompanhamento diário
- ↳ Disponível em todos os momentos

Síndico Residente x Profissional

- Ambos respondem a lei da mesma forma
- Quando o síndico tem um imóvel no condomínio, é síndico residencial
- Quando não tem, síndico profissional.
- Controle de Custos

Administrador trabalha com a "burocracia"

Síndico trabalha na intermediação entre os condôminos e as questões burocráticas

Sempre estar atento as legislações

Objetivo a análise de diversos cenários para exercer da melhor forma possível a atividade empresarial.

Ferramentas:

- > Planejamento
 - ↳ Principal ferramenta
 - ↳ Subordina os gestores para marcar trabalhos e buscar melhorias
 - ↳ Planejar precede o sucesso
- > Organização
 - ↳ Dividir responsabilidades
 - ↳ Estabelecer metas para facilitação
 - ↳ Ordenar procedimentos de uma lógica dividida em comissões ou departamentos.
- > Direção
 - ↳ Avaliação, negociação, comunicação e estímulo dos funcionários
 - ↳ Estratégias aplicáveis
 - ↳ Liderança para antecipar crises
- > Controle
 - ↳ Visão macro de todo o negócio (vendas, suporte, contabilidade, financeiro, estoque e demais departamentos).
 - ↳ Controles internos para otimizar os procedimentos com informações, reduzindo despesas e maximizando lucros.

Características da administração

- > Circuito de atividades interligadas
- > Busca de obtenção de resultados
- > Proporcionar a utilização dos recursos físicos e materiais disponíveis.

Os princípios da Administração Condominial

- > Os princípios gerais da administração são utilizados de forma direta nesta área, e possuem o condão de alisar o desenvolvimento de uma microsociedade.
- > Condomínio: comunhão da propriedade, o gozo comum em proporcionalidade de igualdade, direitos e deveres, sobre o todo da fração ideal entre seus usuários.
- > Tratando-se de propriedade comum, os direitos e deveres que impõe sobre o bem deve ser exercido por um administrador/gestor, o qual possui a incumbência de zelar pelo patrimônio, obedecendo rigorosamente os normas que se aplicam a esta atividade.

Modelo de Gestão

- > Para que a administração condominial seja bem estruturada e capaz de garantir o pleno funcionamento das edificações, é preciso o melhor modelo de acordo com os tipos de gestão de condomínios existentes.
- > A eficiência advém do gerenciamento do empreendimento de acordo com a estrutura e o perfil dos moradores.
- > Desenvolver os processos de acordo com o perfil e estrutura, garante a melhor qualidade na gestão.
- > São perfis de moradores: idosos, as famílias com crianças pequenas, aqueles que acompanham de longe a administração, mas cumprem seu papel de forma adequada, os "Borbulentos", os colabo-

condôminos e os que "não perdem" um conflito.

- > Autogestão de condomínio
- > Autogestão assistida
- > Gestão com administradora
- > Gestão com síndico profissional

-> Autogestão

-> É realizada por meio do síndico morador, legalmente eleito em assembleia extraordinária. Os próprios moradores desempenham as tarefas administrativas, sem o auxílio de terceiros. Podendo o síndico eleito possuir algumas vantagens financeiras ou não, tendo a assembleia para decidir tais questões.

- > Responsabilidade legal: Síndico.
- > Auxiliares: Subsíndicos e Conselho, ambos eleitos em assembleia.
- > Indicação: Condomínio de menor porte.
- > Atividades Exercidas: Prestação de contas, contratação de funcionários e prestadores de serviço, administração financeira e contábil, orçamentos e demais rotina do dia a dia.

-> Autogestão Assistida

- > Responsabilidade legal: Síndico
- > Auxiliares: Empresas terceirizadas (atividades externas - advogados, contadores, etc); Subsíndico e Conselho (atividades internas).
- > Indicação: Condomínio de menor porte.

-> Gestão com Administradora

- > Responsabilidade Legal: Síndico (atua como fiscalizador).
- > Auxiliares: Administradora de condomínio, Subsíndico e Con-

melhor.

- > Indicação: Condomínios em geral
- > Atividades da administradora: Convocar e realizar assembléias, elaborar a previsão orçamentária, pagar despesas condominiais, controlar a contabilidade, contratar funcionários e cuidar de folhas de pagamento.
- > A administradora possui como condição ser uma ferramenta de auxílio do síndico, esse tipo de gestão oferece uma gama de serviço que traz mais tranquilidades para os condôminos e ao síndico.

-> Gestão com Síndico Profissional

- > Responsabilidade: Síndico Profissional
- > Vantagem: Trabalho com pessoa capacitada e já experiente no ramo, que conhece todas as atividades e processos necessários para o pleno funcionamento dos empreendimentos
- > Indicação: Condomínios em Geral,