Aprendendo a ser síndico

APRESENTAÇÃO Assim como qualquer profissão, ser síndico é um trabalho que exige muitas responsabilidades e obrigações. Fazer a gestão de um condomínio- e zelar para que tudo no edifício funcione bem e corretamente, além de lidar com as demandas dos moradores e eventuais conflitos e problemas que podem ocasionar, são de total responsabilidades do síndico. Então por que não se preparar para essa responsabilidade? Por isso, para você aprender a ter jogo de cintura, e dedicar mais tempo e menos esforços para dar conta de todas as tarefas e fazer e ainda realizar uma boa gestão. Nós da Prime Síndico Profissional, preparamos um guia de ajuda ao síndico! Aqui você encontrará diversas dicas para otimizar os processos de gestão do condomínio, Continue a sua leitura e confira!

INTRODUÇÃO

Conteúdo programático com metodologia pensada na execução prática da gestão de condomínios Assim como qualquer profissão, ser síndico é um trabalho que exige muitas responsabilidades e obrigações. Fazer a gestão de um condomínio, e zelar para que tudo no edifício funcione bem e corretamente. Além de lidar com as demandas dos moradores, e eventuais conflitos e problemas que podem ocasionar, são de total responsabilidades de um síndico. Então porque não se preparar para essa responsabilidade? Por isso, para você aprender a ter jogo de cintura, e dedicar mais tempo e menos esforços para dar conta de todas as tarefas e fazer e ainda realizar uma boa gestão. Nós da Prime Síndico Profissional, preparamos um guia de ajuda ao síndico!

Aqui você encontrará diversas dicas para otimizar os processos de gestão do condomínio, aprenderá tudo o que deve saber sobre legislação, leis trabalhistas e terceirização de serviços. Aprendendo que ter comunicação mais clara com a equipe, com os funcionários, com os condôminos, para tornar uma rotina mais eficiente como síndico. Continue a sua leitura e confira!

INTRODUÇÃO A GESTÃO CONDOMINIAL
ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO
RESPONSABILIDADE CIVIL
RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO SÍNDICO
CONVENÇÃO CONDOMINIAL
REGULAMENTO INTERNO
DIFERENÇAS ENTRE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO
O CÓDIGO CIVIL
PRESTAÇÃO DE CONTAS
GESTÃO DA INADIMPLÊNCIA
MANUTENÇÕES
PRIME SÍNDICO PROFISSIONAL
CONCLUSÃO

INTRODUÇÃO A GESTÃO CONDOMINIAL

Para dar início nesse e-book, vamos esclarecer o que é Gestão Condominial. O significado da palavra condomínio é “direito de propriedade exercido, simultaneamente, por duas ou mais pessoas” . Ou seja, é a circunstância em que duas ou mais pessoas são possuidoras de um determinado bem. Gestão Condominial é um termo que surgiu para definir o conjunto de ações e negócios desenvolvidos visando o funcionamento, conservação, manutenção e valorização de empreendimentos coletivos com fins residenciais e/ou comerciais A gestão condominial é feita com base em três princípios básicos: uma boa gestão por parte de seu representante máximo que é o Síndico do Condomínio, uma boa administradora de condomínios e um bom suporte jurídico especializado na área.

ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Todas as atribuições do Síndico estão previstas no artigo 1348 do Código Civil, tais como: convocar a assembléia dos condôminos; representar o Condomínio; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno deliberações das assembleias; prestar contas à assembleia: elaborar o orçamento do condomínio; realizar o seguro da edificação. Geralmente, a convenção tem um capítulo que trata deste assunto, reafirmando as atribuições previstas no Código Civil e definindo as atribuições específicas, de acordo com as características do condomínio.

RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil do síndico ocorre quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos aos condôminos ou a terceiros. RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO SÍNDICO

A responsabilidade criminal do síndico acontece quando este não cumpre suas atribuições, levando-o não apenas a uma omissão, mas a uma prática que pode ser entendida como criminosa ou contravenção. Esse tipo de responsabilidade envolve geralmente os crimes contra a honra (injúria, calúnia e difamação), a apropriação indébita de fundos do condomínio, e a apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários. Para os crimes contra a honra, o Código Penal prevê penas de um mês a dois anos de reclusão, além de multa. Já em casos de apropriação indébita de fundos do condomínio, o CP prescreve reclusão de um a quatro anos, podendo ser aumentada de um terço, e multa. Para apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários, as penas previstas são de dois a cinco anos, e multa.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

É a "Constituição" do condomínio, a lei suprema do condomínio. Cada condomínio redige a sua, geralmente é entregue pela construtora. assim que começa a ocupação pelos moradores. Pela complexidade e importância deste documento, é recomendável contar com o auxílio de um advogado especialista em Direito Imobiliário para a redação.

REGULAMENTO INTERNO

É o conjunto de normas, um regulamento. seu objetivo é garantir o adequado funcionamento de um órgão, seja ele da iniciativa privada ou do Poder Público. Por meio deste instrumento, todos seus integrantes tomam conhecimento de seus direitos e obrigações.

DIFERENÇAS ENTRE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Em suma, podemos dizer que: A Convenção é responsável por questões como a descrição das áreas privativas e comuns; o rateio das despesas do condomínio, regra as assembleias e suas peculiaridades como convocação, deliberações e quórum, entre outros. Já o Regimento Interno deve ser utilizado para as questões de convivência.

O CÓDIGO CIVIL

É o conjunto de normas que determinam os direitos e deveres das pessoas, dos bens e das suas relações no âmbito privado, com base na Constituição Nacional. O código civil está abrigado dentro dos parâmetros do Direito Civil, ramo jurídico que lida com as relações de natureza civil, desde o nascimento até a morte das pessoas. A importância do código civil está no fato de servir como um ponto de equilíbrio para a preservação da justiça e convivência social igualitária e menos conflituosa.

PRESTAÇÃO DE CONTAS

A prestação de contas é a apresentação financeira de uma empresa. Nesses relatórios, é preciso conter as despesas detalhadas, patrimônio líquido e bruto, as receitas, que são as entradas de dinheiro, incluindo a origem e o total de passivos e ativos. E junto do relatório é necessário que a documentação original seja apresentada, pois, ela irá comprovar as receitas e despesas e assim, a prestação de contas terá valor jurídico.

GESTÃO DA INADIMPLÊNCIA

A inadimplência é um dos maiores vilões de qualquer empresa, e no condomínio não é diferente. Tenha um controle permanente dos clientes, utilizando uma planilha que indique: o total da dívida, o valor não vencido, o valor vencido (identificando o tempo de atraso). Esta planilha deve ser atualizada e analisada semanalmente. Faça cobranças PERIÓDICAS, envio de mensagens via whatsapp e e-mails. Já para os casos de atrasos maiores, é possível programar o envio de uma carta física para o condômino inadimplente Se todos as alternativas AMIGÁVEIS não derem certo, encaminhe para o escritório JURÍDICO parceiro.

MANUTENÇÕES

Vamos classificar essas manutenções em: manutenção preditiva - realizada com base no estado do equipamento e faz um acompanhamento constante com base na análise e monitoramento de dados. Manutenção corretiva : que corrige um problema existente. É o mais comum de ocorrer nos condomínios, devido à falta de planejamento dos síndicos. Muitos esperam o problema aparecer para procurar a solução, em vez de prevenir, o que faz com que essa manutenção só ocorra em caso de necessidade, o que não é errado, mas pode ocorrer risco com a maior frequência. Busque pesquisar com profissionais capacitados para seja realizados um plano de manutenções para controle

PRIME SÍNDICO PROFISSIONAL

A Prime Síndico Profissional é focada em sindicância profissional para médios, grandes ou exigentes condomínios RESIDENCIAIS e COMERCIAIS. Nossa metodologia é amparada na imparcialidade, análise financeira, planejamento, comunicação, na experiência de gestão de condominial Contratando a Prime Síndico Profissional, o seu condomínio será amparado por uma equipe de síndicos, direcionados na obtenção dos melhores resultados, de curto a longo prazo, juntamente com os mais competentes especialistas do segmento condominial, que possuem os mesmos princípios e valores éticos.

CONCLUSÃO

Ser síndico envolve muita responsabilidade e pode dar bastante trabalho, mas estando por dentro da legislação, conhecendo as leis trabalhistas, contando com a ajuda de bons conselheiros e de algumas ferramentas, a rotina de gestão certamente fica muito mais fácil. A gestão de condomínios compara-se á gestão de uma cidade, sendo necessário administrar recursos, ter conhecimentos técnicos e resolver conflitos. Temos certeza, que experimentando as dicas dadas aqui o seu trabalho como síndico pode se tornar algo bem mais simples e eficaz! E se ainda precisar de ajuda, temos uma mentora para auxiliá-lo nessa caminhada. Entre em contato com a nossa central: maira@primesindico.com.br