

# AFINAL, O QUE FAZ UMA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

- Natureza Jurídica da relação
- Atribuições
- Relação com o Síndico

# ORDENAÇÕES FILIPINAS DE 1595, QUE ENTROU EM VIGOR EM 1603, EM SEU LIVRO 1º, CAPÍTULO LXVIII, § 34º

- “Se uma casa for de dois senhorios de maneira que de um deles seja o sótão e do outro o sobrado, não poderá aquele, cujo for o sobrado, fazer janela sobre o portal daquele cujo for o sótão, ou loja, nem outro edifício algum”.



**SECOVIS**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

# CONGONHAS – MOEMA – PLANALTO PAULISTA



# CONGONHAS - MOEMA



## NATUREZA JURÍDICA

- Administrar é gerir negócio próprio ou alheio, públicos ou particulares, ou seja, exercer função de administrador.
- Em termos gerais, a atividade de uma administradora está regulamentada pelo Código Civil, principalmente pelos artigos 653 e seguintes.
- **Na realidade a Administradora somente assessora o condomínio, quem administra é o síndico.**

## ARTIGO 653 CÓDIGO CIVIL

- **Art. 653.** Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

# AUTORREGULAMENTAÇÃO

- **SECOVI**
- **AABIC**
- **ABADI**



# OBJETIVOS E ATRIBUIÇÕES

**Função Precípua**

**Função Eventual**

# FUNÇÃO PRINCIPAL



**CONTABILIZAÇÃO DE RECEITAS E  
DÉSPESAS**



**CONTAS A PAGAR E RECEBER**



**ASSESSORIA PRÉ E PÓS A.G.**



**CONSULTORIA CONDOMINIAL GERAL**



# **CABE À ADMINISTRADORA TOMAR DECISÕES E PROVIDÊNCIAS NO CONDOMÍNIO?**



CONDOMINIO

SINDICO

ADMINISTRADOR  
A



# FUNÇÃO SECUNDÁRIA



CIRCULARES, MULTAS E ADVERTÊNCIAS



MANUTEÇÃO DE CADASTRO CONDOMINIAL



ESCLARECIMENTOS AOS CONDÔMINOS



INTERMEDIÇÃO DE CONFLITOS

# ATIVIDADES EVENTUAIS

- Atividades que não são o escopo principal, mas a empresa possui know-how , tecnologia e está apta a fazê-lo:
- Cadastro Concessionárias, Rais, Dirf, Caged, DES etc.

# TIPOS DE EVENTUAIS

**contratadas**

- PREVISTO OU INCLUSO NO CONTRATO

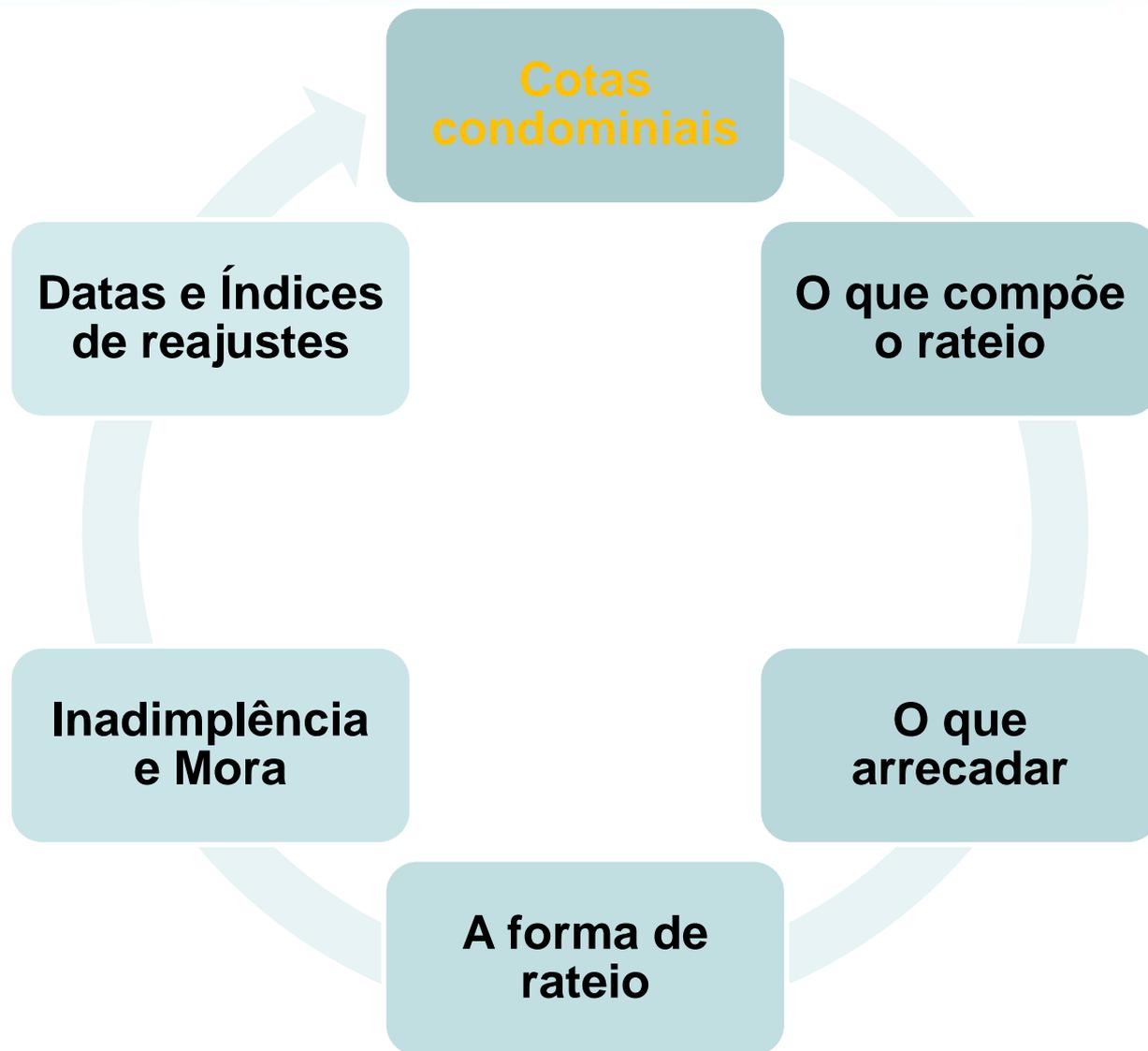
**especiais**

- NÃO PREVISTO
- CUSTO EXTRA
- SUPERVENIENTE

# FUNÇÕES SÍNDICO

- **“Art. 1.348. Compete ao síndico:**
- ***I - convocar a assembléia 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 assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;***
- ***IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;***
- ***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;***
- ***VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;***
- ***VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;***
- ***IX - realizar o seguro da edificação...(omissis)”***

# DETALHES DAS OBRIGAÇÕES



# DETALHES DAS OBRIGAÇÕES

## 1- PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:

- Não só o valor, mas sua constituição, os que são fixos e os que são variáveis, analisando o histórico do condomínio.
- Saber o percentual de cada despesa (folha de pagamento, os encargos trabalhistas -se estão sendo pagos, se a escala de horários está correta, se as horas extras pagas estão corretas, qual a tendência do dissídio)

# DATAS E ÍNDICES DE REAJUSTES

contratos

- Bombas, elevadores, portões, terceirizados etc;

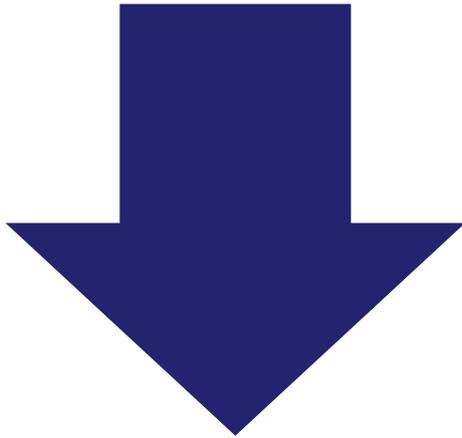
agenda

- Vencimento de contratos e obrigações (PPRA, PPP, PCMSO) etc;

armadilhas

- Prevenir engodos (como análise de água.)

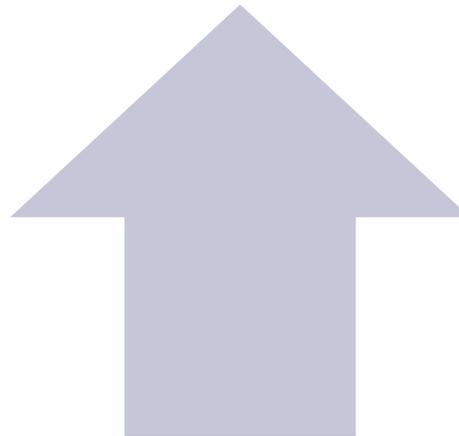
# FORMA DE RATEIO



**FRAÇÃO  
IDEAL E  
PARTICIPANTE  
DO RATEIO**

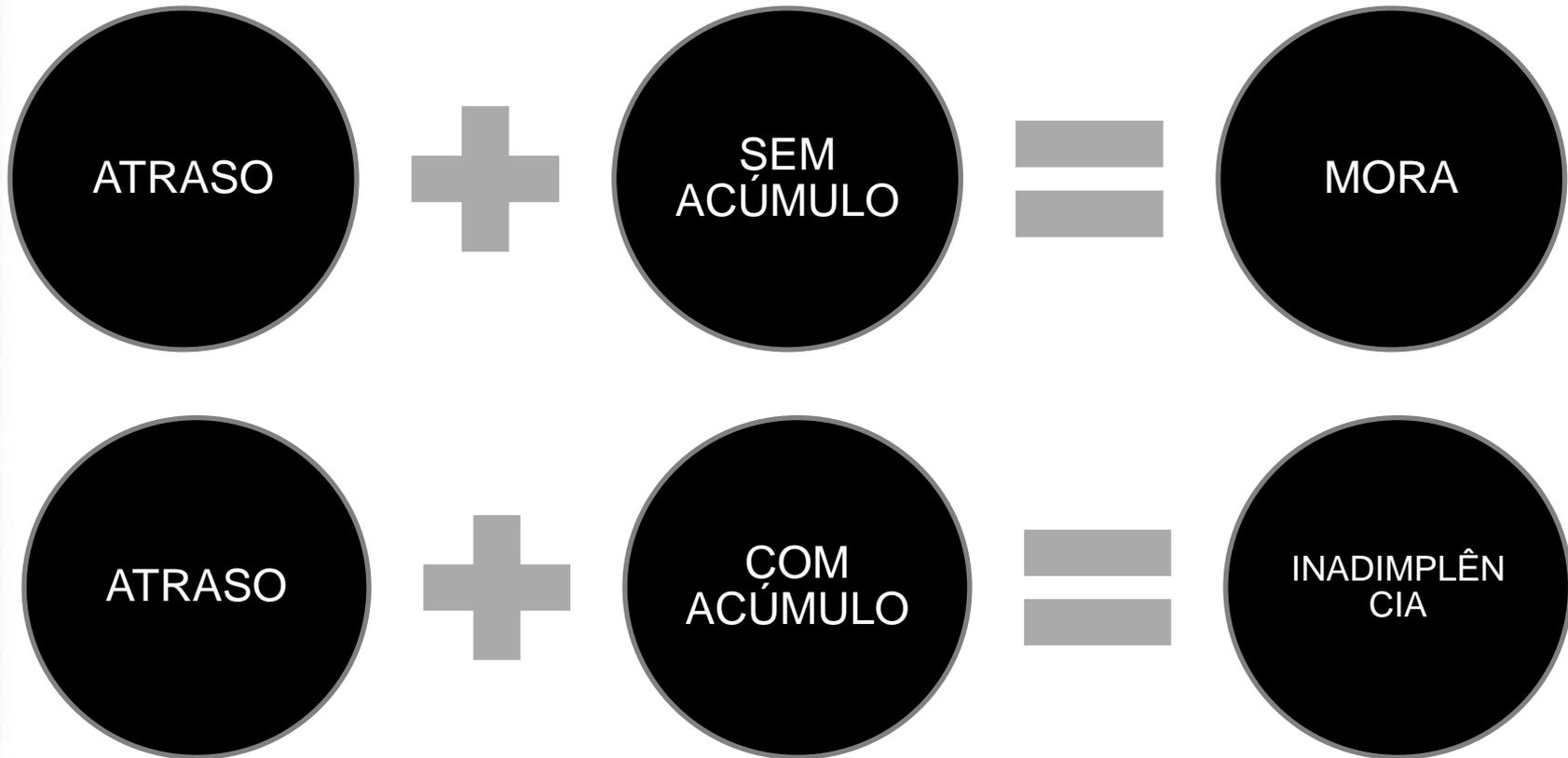


**LOJAS  
TEATROS  
SALAS**





# INADIMPLÊNCIA E MORA



# PAGAMENTO DE OBRIGAÇÕES

- Não observância de Piso e Normas Coletivas da Categoria;
- Não recolhimento de INSS, FGTS, ISS;
- Não entrega de DIRF, RAIS, NFTS;
- Ausência de retenção de COFINS/PIS/CSLL;
- Ausência de Certificação Digital etc.

- - O síndico poderá ser solidariamente responsabilizado por serviços mau executados, pelos impostos não recolhidos e por danos causados – Problema surge palpiteiros somem.
- - Lenda Urbana?

07 03  
02.053162-3 (2833/02) – SUMÁRIO – JOSÉ HOBER INTELIZANO X WILMA BARROS DI LALLO  
– "Vistos..., Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado pelo autor JOSÉ HOBER INTELIZANO contra WILMA BARROS DI LALLO, para condenar a ré ao pagamento de indenização correspondente aos valores que resultaram o acréscimo (somente juros de mora, correção monetária e multa) das contribuições ao INSS(entre fevereiro de 1997 e dezembro de 1998) e FGTS (entre agosto de 1997 e dezembro de 1998) recolhidas tardiamente, tudo com a incidência de juros de mora de 6% ao ano e de correção monetária, em conformidade com o exposto na fundamentação e que passa a integrar o dispositivo. Em razão da sucumbência parcial, cada parte arcará com metade da taxa judiciária (atualizada), não havendo condenação ao pagamento de custas judiciais (atualizadas) e de honorários advocatícios." - ADVS. ADVS. CLAUDINEIA MARIA PENA

# ROL DE SERVIÇOS

- 128 serviços rotina
- Cada rotina 3 a 9 rotinas

**Paulo Henrique Pereira Bom**

**paulobom@adaplan.com.br**

**adaplan.wordpress.com**

**11-2189 2600**

