

**Responsabilidades e
desafios da gestão
condominial**



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Ivana Lopes Miranda

Bacharel em Ciências Contábeis

MBA Administração - FGV

Diretora de Operações - Brasil Condomínio Franquias

Consultora Contábil e Administradora



Responsabilidades e desafios da gestão condominial



HARMONIA

- Importância de cada um saber seu papel
- Responsabilidades bem definidas e bem executadas

Responsabilidades do síndico e da administradora podem variar de acordo com o que está definido na convenção condominial, no regimento interno ou ainda no contrato de prestação de serviços.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Síndico



P

D

R

O

E

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Síndico

MAIS DO MESMO

Administração geral/Estratégia: O síndico é responsável pela administração do condomínio, garantindo o cumprimento da legislação, da convenção, do regimento interno e das deliberações assembleares, mantendo a ordem e a harmonia entre os condôminos.

Tomada de decisões: O síndico é responsável por tomar decisões em nome do condomínio, seja em assuntos financeiros, administrativos, contratações de serviços diversos, rescisões contratuais, admissões e demissões de colaboradores ou qualquer outra questão relacionada ao funcionamento do condomínio.

Síndico

MAIS DO MESMO

Representação legal: O síndico responde civilmente e criminalmente pelo Condomínio, sendo o representante legal perante terceiros, como: concessionárias, fornecedores, órgãos públicos e outras instituições (Ex. Bancos).

Gestão financeira/organização financeira/transparência: O síndico é responsável pela gestão das finanças do condomínio, incluindo a elaboração e cumprimento do orçamento anual, acompanhamento e autorização de medidas para cobrança das taxas condominiais, pagamento de despesas, entre outros.

Manutenção e conservação: O síndico é responsável por garantir a manutenção e conservação das áreas comuns do condomínio, como jardins, piscinas, elevadores, sistemas de segurança, entre outros.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Administradora



APOIO

SUORTE

ASSESSORIA

Administradora

MAIS DO MESMO

Assessoria administrativa: A administradora auxilia o síndico no cumprimento das obrigações legais e no cumprimento das regras, podendo emitir notificações à pedido da gestão interna.

Gestão/organização financeira/transparência: A administradora pode ser responsável pela emissão e cobrança das taxas condominiais, elaboração do orçamento anual, controle das despesas, pagamento de contas e prestação de contas aos condôminos.

Gestão de pessoal: A administradora pode auxiliar na contratação e administração de funcionários do condomínio, como porteiros, zeladores, entre outros.

Apoio em assembleias: A administradora auxilia na preparação e condução de assembleias de condôminos, emitindo editais, fornecendo informações, relatórios, organizando documentos e auxiliando na comunicação entre os condôminos.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Síndico

- preparação emocional e técnica,
- Cautela, racionalidade, distanciamento
- Inteligência emocional
- Empatia
- Comunicação
- Saber trabalhar em equipe,
- Não basta ser bom, tem que mostrar (o síndico tem que mostrar o trabalho)
 - galinha carijó

Perfil de um síndico

Perfil de um bom síndico

1. Noções de administração, gestão de pessoas e direito imobiliário
2. Paciente e tolerante
3. Acessível
4. Comunicativo
5. Mediador de conflitos
6. Ter bom relacionamento com os condôminos



Perfil de um mau síndico

1. Autoritário, grosseiro e centralizador
2. Inacessível
3. Sem conhecimentos específicos para o cargo

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Síndico

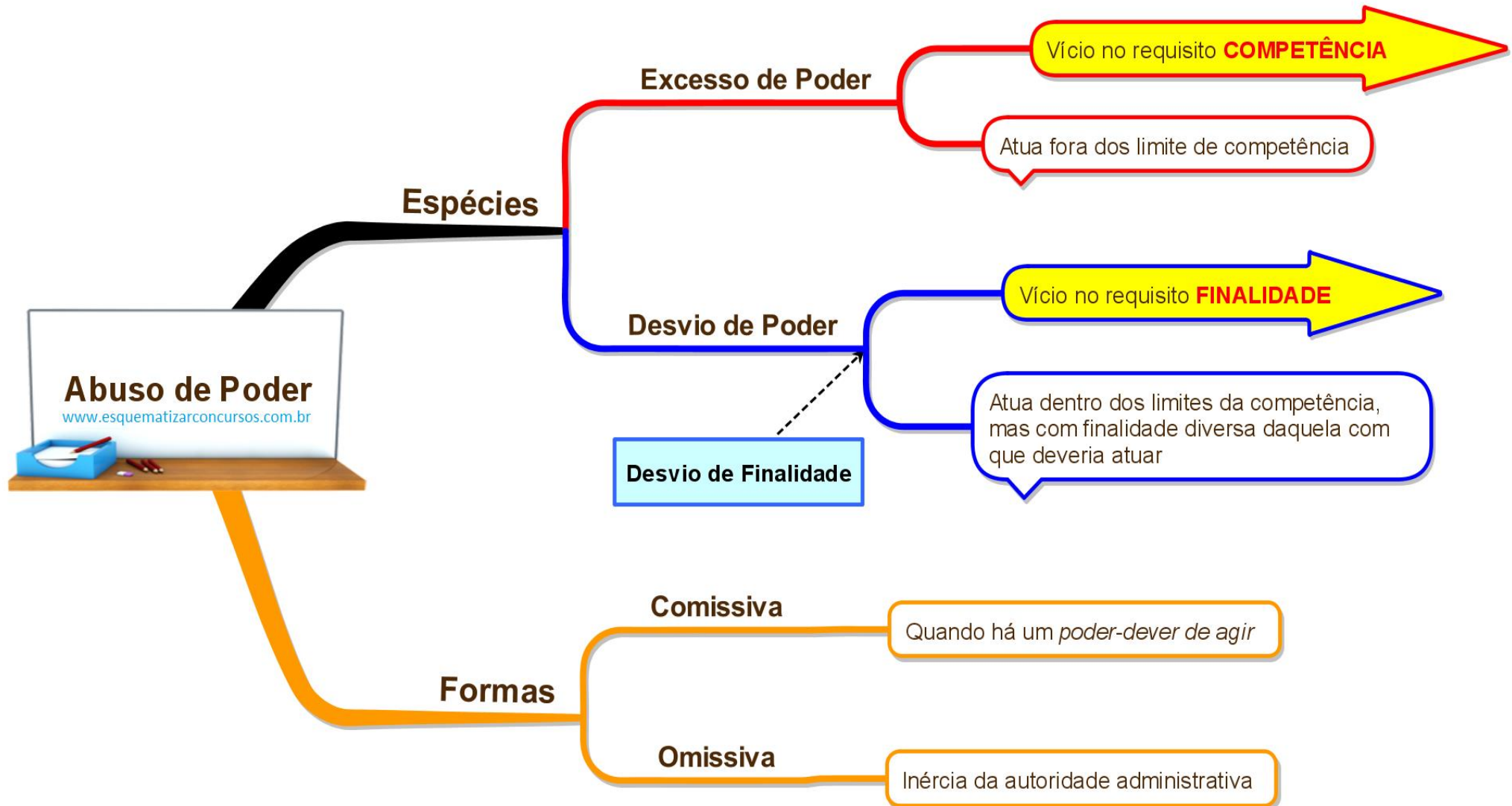
Como lidar com Síndico que



abusa do poder?

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico



Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico

excesso de poder: ultrapassa o que é legalmente autorizado.

Exemplo: Quer resolver sobre a vida dos moradores ou sobre como cada um vai pintar seu apartamento;

desvio de poder ou de finalidade: mesmo agindo dentro da lei, pratica um ato com motivações ou objetivos diferentes daqueles previstos pela legislação. Ou seja, a ação é guiada por interesses particulares e ilegítimos;

Exemplo: contrato uma empresa para portaria de um parente, mesmo com preço mais caro;

omissão: a administração ou autoridade deixa de cumprir suas funções e responsabilidades sem justificativa plausível. Sua atuação é esperada para garantir o interesse público e a proteção dos direitos dos cidadãos.

Exemplo: Deixo de tomar providências em relação a um condômino que está colocando em risco a segurança dos demais;

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico

A ***Síndrome do pequeno poder***, segundo a [psicologia](#), é uma atitude de autoritarismo por parte de um indivíduo que, ao receber um poder, usa de forma absoluta e imperativa sem se preocupar com as consequências e problemas periféricos que possa vir a ocasionar.

Segundo Saffioti, trata-se de um problema social e não individual, característica da nossa sociedade. Surge quando a pessoa não se contenta com sua pequena parcela de poder e se assume como superior ou detentora de responsabilidade sobre a liberdade de outrem, exorbitando sua autoridade.

Existe um [provérbio jugoslavo](#) que diz *"se quiser saber como uma pessoa é, coloque-a numa posição de poder"*.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Corrupção em condomínios

A regra geral é que os síndicos são honestos.

A corrupção é no país de forma geral, não somente nos condomínios.

Pessoas erradas e corruptíveis existem em todo local.

Juridicamente:

- conselho só é responsável se corroborou com algum ato fraudulento

Qual é de fato a autoridade do conselho consultivo?

- CC poderá haver um conselho. Então é facultativo. Obrigatório se previsto na convenção.

Conselho não tem responsabilidade legal... Mais moral que legal...

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Corrupção em condomínios

Recomendações:

- Assinaturas de condutas éticas por parte do pessoal (gerentes, zeladores,), Conselho fiscal, administradora;
- Averiguar histórico do candidato,
- Instituir uma norma que a administradora tem o dever de informar o conselho em caso de suspeita de Irregularidades,
- Verificar histórico do candidato
- Não permitir movimentação individual da conta,
- Auditoria preventiva
- Contratação de auditoria antes de acusar o síndico
- Contar com três pilares:
Boa administradora,
Conselho atuante,
Rigor nos processos

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Corrupção em condomínios



Síndico tem **Poder Executivo**, não legislativo.

- Deve seguir a convenção, o Regimento interno e as decisões de assembleia. Ele deve ser o facilitador, o representante.
- é o representante, facilitador, deve servir...

Artigo 1.355 do Código Civil – podem se reunir em assembleia extraordinária para discutir o comportamento do síndico, Se a maioria absoluta dos presentes votar pela destituição, ele deve deixar o cargo.

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.

- Moradores devem se movimentar pra destituir aquele Síndico.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Corrupção em condomínios

NOTIFIQUE O SÍNDICO – antes de tomar qualquer tipo de ação, é essencial tentar estabelecer uma conversa a partir de uma reunião. O primeiro ato deve ser sempre o diálogo. Por isso, é interessante fazer uma notificação formal ao síndico, o avisando sobre a conduta imprópria. O texto deve-se referir aos atos abusivos que o mesmo vem tendo e somente a isso. Se ele não voltar atrás, não reconhecer o erro e não atender a notificação então aí é hora de começar a agir com o amparo da lei.

REGISTRE BO – Em casos mais graves como violência física, a orientação é registrar um boletim de ocorrência junto à autoridade policial. É uma situação que pode ensejar outros desdobramentos, por isso é importante notificar uma autoridade para registrá-la.

PROCESSO JUDICIAL – Em caso de honra ofendida a vítima pode acionar o síndico e/ou o condomínio na Justiça, se a ofensa foi cometida no exercício da função. A depender da situação, o caso pode ser julgado tanto na esfera cível como criminal.

DESTITUIÇÃO SÍNDICO – O síndico que desrespeita o morador também pode passar por um processo interno de destituição. Isso ocorre, principalmente, no caso de síndicos que apresentam uma conduta errônea de forma generalizada.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Corrupção em condomínios

E se tiver procurações?

Institui o Código Civil.

Art. 654. *Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.*

§ 1º *O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.*

§ 2º *O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.*

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Idosos em Condomínios

- utilização de meios digitais por pessoas idosas,

Para se ter uma ideia, conforme dados da Pew Research Center, de aproximadamente 29 milhões de brasileiros idosos, apenas 5 milhões estão conectados. Isso quer dizer que mais de 80% da população da terceira idade do Brasil não aproveita os benefícios da tecnologia.

LEI Nº 10.741, DE 1º DE OUTUBRO DE 2003.

Todos devemos cumprir o estatuto do idoso, sejam pessoas físicas ou jurídicas. Leia, por favor, especialmente os artigos de 1 a 7, do estatuto e tente adequar as situações ao condomínio, em especial instruindo bem os funcionários. Se a incidência de idosos é grande no seu condomínio, vai ser difícil priorizar um em detrimento de outro.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Idosos em Condomínios

Art. 3º É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do poder público assegurar à pessoa idosa, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária.

Parágrafo único. A garantia de prioridade compreende:

§ 1º A garantia de prioridade compreende:

- I – atendimento preferencial imediato e individualizado junto aos órgãos públicos e privados prestadores de serviços à população;
- II – preferência na formulação e na execução de políticas sociais públicas específicas;
- III – destinação privilegiada de recursos públicos nas áreas relacionadas com a proteção à pessoa idosa;
- IV – viabilização de formas alternativas de participação, ocupação e convívio da pessoa idosa com as demais gerações;
- V – priorização do atendimento da pessoa idosa por sua própria família, em detrimento do atendimento asilar, exceto dos que não a possuam ou careçam de condições de manutenção da própria sobrevivência;
- VI – capacitação e reciclagem dos recursos humanos nas áreas de geriatria e gerontologia e na prestação de serviços às pessoas idosas;
- VII – estabelecimento de mecanismos que favoreçam a divulgação de informações de caráter educativo sobre os aspectos biopsicossociais de envelhecimento;
- VIII – garantia de acesso à rede de serviços de saúde e de assistência social locais.
- IX – prioridade no recebimento da restituição do Imposto de Renda.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Idosos em Condomínios

§ 2º Entre as pessoas idosas, é assegurada prioridade especial aos maiores de 80 (oitenta) anos, atendendo-se suas necessidades sempre preferencialmente em relação às demais pessoas idosas.

Art. 4º Nenhuma pessoa idosa será objeto de qualquer tipo de negligência, discriminação, violência, crueldade ou opressão, e todo atentado aos seus direitos, por ação ou omissão, será punido na forma da lei.

§ 1º É dever de todos prevenir a ameaça ou violação aos direitos da pessoa idosa.

§ 2º As obrigações previstas nesta Lei não excluem da prevenção outras decorrentes dos princípios por ela adotados.

Art. 5º A inobservância das normas de prevenção importará em responsabilidade à pessoa física ou jurídica nos termos da lei.

Art. 6º Todo cidadão tem o dever de comunicar à autoridade competente qualquer forma de violação a esta Lei que tenha testemunhado ou de que tenha conhecimento.

Art. 7º Os Conselhos Nacional, Estaduais, do Distrito Federal e Municipais da Pessoa Idosa, previstos na [Lei nº 8.842, de 4 de janeiro de 1994](#), zelarão pelo cumprimento dos direitos da pessoa idosa, definidos nesta Lei.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Idosos em Condomínios

Dicas para cuidar dos idosos no condomínio (Por grupo Zangari)

1. Seja educado e paciente

Tudo começa com um bom dia, boa tarde ou boa noite. Cumprimentar pessoas idosas com educação e gentileza é fundamental. Pergunte como o morador tem passado, converse sobre assuntos do interesse dele, etc. Lembre que, às vezes, um pouquinho a mais de atenção pode fazer muita diferença, especialmente para quem mora sozinho.

2. Ofereça ajuda para locomoção

Caso seja necessário, ofereça ajuda para o morador se deslocar na portaria, especialmente para subir e descer escadas ou para entrar e sair do condomínio. Um ombro (ou braço) amigo faz toda diferença!

Lembre-se que alguns idosos no condomínio podem se sentir ofendidos se você já chegar oferecendo ajuda, por isso, sempre pergunte primeiro e mostre que, com o seu apoio, a locomoção fica mais fácil.

3. Ajude na segurança do morador

Quando um idoso for entrar e sair do prédio, fique atento às pessoas perto da portaria ou que estejam se aproximando. Lembre-se que ele provavelmente demandará um tempo maior para entrar e sair e que pode não estar atento para questões de segurança.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Idosos em Condomínios

Dicas para cuidar dos idosos no condomínio (Por grupo Zangari)

4. Ofereça ajuda para carregar objetos

Uma pesquisa realizada em um curso para porteiros mostrou que pessoas mais velhas normalmente esperam ajuda para carregar sacolas, malas e bolsas. O que pode parecer muito leve para uma pessoa mais nova pode ser um peso enorme para quem é mais velho.

5. Fique atento às condições do piso em áreas comuns

Uma das maiores preocupações de uma pessoa na terceira idade é evitar quedas, pois mesmo as mais simples podem ter consequências extremamente sérias para a sua saúde. Sendo assim, síndicos e zeladores devem sempre ficar atentos às condições do piso. Dê atenção especial ao que possa causar tropeços, como buracos e rachaduras, ou que possa gerar escorregões, como piso molhado e papéis que caíram no chão.

Vale redobrar a atenção após ter sido feita a limpeza do piso em portarias e áreas comuns, pois alguns produtos de limpeza podem deixar estas áreas escorregadias logo após seu uso.

Para melhorar a transição dos idosos em condomínio, o piso tátil é a melhor escolha, além de diversas outras práticas de acessibilidade, que se preocupam não só com PcDs, mas também com a terceira idade

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Idosos em Condomínios

Dicas para cuidar dos idosos no condomínio (Por grupo Zangari)

6. Tome cuidado com a iluminação

Certifique-se de que todas as áreas estão corretamente iluminadas. Lembre-se que pessoas mais velhas podem não ter a visão completamente normal e que uma boa iluminação pode fazer muita diferença para uma boa mobilidade e evitar acidentes.

Sabemos que as dicas acima são simples, mas com certeza são um bom caminho para a segurança e qualidade de vida das pessoas da terceira idade do seu condomínio.

7. Disponibilizar vagas de garagem

No Estatuto do Idoso há obrigatoriedade de existirem vagas de idosos em espaços de circulação pública, mas isso não se aplica aos locais residenciais, como condomínios, por exemplo. Contudo, há o bom senso de criar vagas destinadas à terceira idade, baseando-se na [Lei de Acessibilidade em condomínios](#).

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico



Sindico

- Mulher não sabe fazer nada mesmo,
- Vou bater sua cara na parede porque o elevador parou,
- Vou acabar com sua vida... Sua vida aqui é curta como síndica,
- Quero que o síndico troque o piso do hall, mas ele tem um procedimento, então vou perseguir com cobranças, e-mails,
- Você pensa que é dona do prédio? Quem você pensa que é?
- Acho muito estranho não ter saldo, onde foi parar o dinheiro?
- O Síndico está com carro novo,
- A administradora faz conluio com síndico, são todos desonestos,
- Um não do síndico causa nos “guerreiros do whatsapp”,
- As crianças estão reclamando que não podem jogar bola no hall social,
- Aqui nada funciona, você não presta, você nunca está aqui...

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico / PERSEGUIÇÃO

Stalking = perseguição

O art. 147-A do CP brasileiro define o crime de stalking como: "Perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade.

Síndicos x moradores
Conselho x Síndico
Moradores x síndicos
Moradores x moradores
Moradores x administradoras

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico / PERSEGUIÇÃO

Quais as penalidades?

A Lei 14.132/21 inseriu no Código Penal o art. 147-A, denominado “crime de perseguição”.

Sua finalidade é a tutela da liberdade individual, abalada por condutas que constroem alguém a ponto de invadir severamente sua privacidade e de impedir sua livre determinação e o exercício de liberdades básicas.

Nesse caso, há previsão de pena de prisão de seis meses a dois anos e multa cujo valor será arbitrado pelo juiz nos autos do processo.

Pena – reclusão, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa. § 1º A pena é aumentada de metade se o crime é cometido: I – contra criança, adolescente ou idoso; II – contra mulher por razões da condição de sexo feminino, nos termos do § 2º-A do art.

Sindico / PERSEGUIÇÃO

Calúnia (artigo 138 do Código Penal),

Caluniar um indivíduo significa imputar falsamente a alguém um fato definido como crime. Responde ainda pelo crime a pessoa que passa a informação à diante sabendo que esta é falsa.

Difamação (artigo 139 do Código Penal) que consiste em imputar fato ofensivo ou desairoso à reputação do indivíduo, perante outras pessoas. Tutela-se aqui a honra da pessoa em relação à coletividade.

Injúria (artigo 140 do Código Penal), que significa insultar ou "xingar" uma pessoa. Todavia, para que o crime se consuma, não basta a mera ofensa, esta tem que atingir a dignidade (respeitabilidade, amor-próprio) ou o decoro (decência, respeito às normas morais) do indivíduo, a chamada honra interna.

Responsabilidades e desafios da gestão condominial

Sindico / PERSEGUIÇÃO

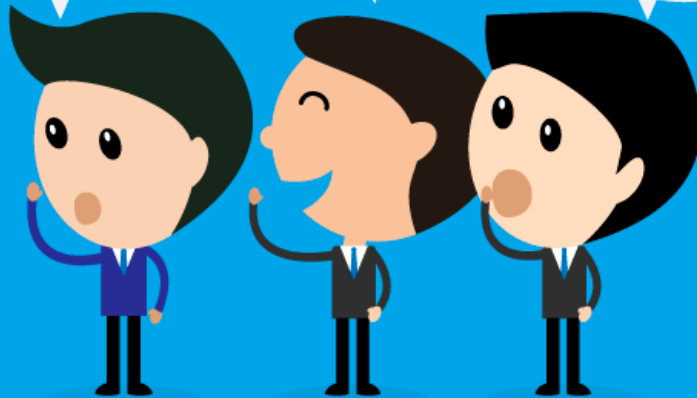
Art. (138,139,140 CP)

VOCÊ SABE A DIFERENÇA?

Injúria consiste em conferir a alguém qualidades, vícios ou defeitos vexatórios, ou ainda ofender o decoro e a dignidade de alguém

Calúnia é atribuir falsamente a alguém a prática de fato definido como crime

Difamação é o ato de imputar a terceiro um fato contra sua honra



f TJSPOficial @ tjspoficial

Calúnia: O mais comum é o caso do condômino ou até do conselheiro que na assembleia ou em uma reunião apontam o dedo para o síndico e falam que este está desviando dinheiro do prédio para sua conta pessoal, ou seja, estão acusando-o de furto.

Espalhar que o síndico do condomínio é caloteiro, pois deixou de pagar a conta de água e luz de um determinado mês, configura o crime de difamação.

É o caso do morador do prédio que chama o Síndico de "canalha", "ladrão" ou "bandido"

Quem são os moradores do condomínio?

- jovens, idosos, solteiros, casados, com crianças, sedentários, amantes de esportes e ginástica, sociáveis ou reclusos.
- Pessoas incríveis... E pessoas doentes...



OBRIGADA



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Siga nossas redes sociais



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



@secovisp



@secovi



@secovi-sp



@secovisp



@secovisp