



viver bem em condomínio

O papel da Administradora

Tão relacionada ao vocábulo “Condomínio” está a palavra “Administradora”. Parece ser uma relação compulsória, intrínseca, dependente, aquela que faz parte do “pacote”. Se tratamos de condomínio, correlacionamos com porteiro, elevador, zelador, áreas comuns e uma série de considerações que são atribuídas à vida condominial, fazendo parte do DNA da organização.

Mas e agora com a automação de quase tudo, ainda se fazem necessários os serviços de uma administradora de condomínios? Sim, principalmente em um país regido por legislação complicada e omissão total do poder público. As organizações condominiais, cada dia mais se obrigam a contar com a prestação de serviços não apenas de administradoras, mas também de assessoria jurídica, assessoria técnica especializada em uma série de áreas, sempre de acordo com as demandas de cada organismo.

A modernidade, os sistemas eletrônicos, os aplicativos, de forma geral, facilitam muito e a automatização de procedimentos, principalmente se o gestor, no caso o síndico, tiver habilidade e relacionamento com a burocracia, mas nem todos contam com essa disponibilidade e conhecimento, e na maioria absoluta dos casos ainda se dedicam a uma atividade profissional com prioridade. Inclusive na substituição para estas responsabilidades, surgiu no mercado, há médios 10 anos o síndico profissional, que mesmo assim costuma contar com a prestação de serviços de administradoras, assessoria jurídica e técnica em muitas obrigações.



Muito mais além do básico, como a prestação de contas, emissão de cobrança, folha de pagamento e controle de retenção e recolhimento de impostos, uma administradora organiza o condomínio junto a seu gestor, na intermediação de todas as obrigações.

Se o condomínio tem colaborador contratado em relação direta de trabalho, a obrigatoriedade de atendimento às regras da C.L.T. são absolutamente as mesmas atribuídas a J.B.S que conta com médios 240 mil colaboradores. FGTS, INSS, IR, controle de férias, DSR, dissídio coletivo, PCMSO, e-social e demais obrigações comuns na relação de emprego. Questões cíveis: o Condomínio antes de tudo é uma organização cível sujeita ao C.C.B, e como instituição, mesmo que apenas equiparada é obrigada a ter um C.N.P.J. e por mais simples e por mais desobrigado que esteja em relação a algumas obrigações, se sujeita a quase todas as outras.

Acompanhe o mapa sinótico:



Dentro de cada uma dessas células primárias, ainda existem uma infinidade de subitens, cada um com uma particularidade diferente, como mencionado na questão da relação trabalhista e cível.

Note, por exemplo, no quesito gestão administrativa, onde temos: Manutenção permanente do cadastro de unidades com dados de proprietários e moradores; documentos e correspondentes arquivos, sem tempo determinado de prescrição; comunicados; multas; correspondências; atas; controles de consumo, e muito mais; Assembleias: Preparação; organização; convocações; link, quando online; atas e registros; atualização de dados de gestores junto a órgãos e instituições financeiras, entre outros.

É tudo isso e muito mais. É como seguro, enquanto não houver sinistro o serviço não é notado, nem compreendido.

Na próxima semana:

Assembleias e convocações

Interatividade da coluna com o leitor.
Sugestões de temas para serem abordados,
mande mensagem para
atendimento@andreazimoreira.com.br ou
pelo nosso WhatsApp

(16) 3412-9700

Administração | Organização | Assessoria
Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br www.andreazimoreira.com.br



ANDREAZI
MOREIRA



Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 190.968/O8
Pós-graduado em Administração
Pública Municipal Direito Imobiliário;
Direito Tributário Gestão &
Cooperativismo de Crédito; Diretor da
Andreazi Moreira Assessoria