



QUAL O PAPEL DO
SÍNDICO
E QUAL O PAPEL DAS
ADMINISTRADORAS
DE CONDOMÍNIOS



SUMÁRIO

Introdução	3
Qual o papel das administradoras de condomínios	5
Gestão administrativa	6
Gestão de recursos humanos	9
Gestão financeira	10
Gestão de assuntos jurídicos	11
Qual o papel do síndico profissional e voluntário	12
Síndico voluntário	13
Síndico profissional	14
Responsabilidades do síndico	15
Relacionamento síndico X administradoras	17
Conclusão	18
Sindiconet	21
Superlógica	22

INTRODUÇÃO

Um condomínio exige manutenção, cuidados e, principalmente, organização. Garantir a boa convivência entre moradores e também realizar uma boa gestão financeira de um condomínio é uma tarefa complexa, por isso, os condomínios contratam pessoas ou empresas para desempenhar estas funções.

Nesse cenário, a figura mais conhecida é o síndico. Pode ser um morador ou um profissional, e é remunerado para exercer várias atividades referentes ao condomínio. Entre as prestadoras de serviço, destaca-se a administradora de condomínios. Porém, não é incomum que suas funções sejam confundidas, o que pode acabar gerando um descontentamento dos contratantes, os moradores.

Para ter sucesso na administração de condomínios, é necessário conhecer exatamente qual é o papel do síndico e das [administradoras de condomínio](#).

Só assim é possível saber quais atividades são de responsabilidade de cada um deles e entender porque é vantajoso contar com um síndico e uma administradora no seu condomínio.

Pensando nisso, desenvolvemos este e-book completo com a definição do papel do síndico e da administradora de condomínios. Nosso objetivo é que todos os condôminos entendam exatamente estes papéis e não tenham mais dúvidas sobre quem contratar para cada função!



QUAL É O PAPEL DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS?

Economizar recursos é um dos principais objetivos dos condomínios no Brasil. É por isso, que a administração está cada vez mais profissionalizada e próxima a de uma empresa. Os condôminos querem a todo custo evitar gastos altos e principalmente problemas, especialmente os que envolvem processos judiciais.

A administradora de condomínios entra em cena justamente para colaborar com esse novo modelo de condomínios. A atuação de uma administradora de condomínio é focada principalmente na gestão administrativa, financeira e de recursos humanos. Por isso, é importante saber exatamente quais são as responsabilidades da administradora em cada uma dessas áreas!



1.1 GESTÃO ADMINISTRATIVA

No setor administrativo é função das administradoras de condomínio gerenciar os arquivos documentais e controlar os cadastros dos proprietários. O atendimento aos condôminos para fornecer informações importantes, 2ª via de **boletos** e solucionar problemas relacionados à administração condominial. Além disso, é importante que o condomínio conte com uma administradora que ofereça essas informações online.

Ainda com relação a documentos e informações, a administradora também fica responsável por realizar serviço de malote para retirar e entregar correspondência no condomínio, e emitir e distribuir cartas, editais de convocação e outros comunicados aos moradores.

A administradora de condomínios é responsável por realizar **orçamentos de obras e serviços** necessários para o condomínio. Por isso, é ela quem controla as **planilhas de concorrência** e a parte financeira de obras que se fizerem necessárias, realizando o atendimento a fornecedores de materiais e serviços.

Os mandatos do Corpo Diretivo (Síndico e Conselho) são controlados pela administradora.

Na maior parte das vezes, também fica responsável por acompanhar as reuniões desta equipe e as assembleias, verificando a participação dos condôminos e esclarecendo dúvidas. É responsável por transcrever as atas destas reuniões no Livro próprio e registrar em cartório.

Também faz parte da gestão administrativas realizar atividades relativas à segurança do condomínio. Por isso, a administradora de condomínios gerencia o seguro de incêndio obrigatório e de responsabilidade civil. Controla o vencimento da apólice, coleta de orçamentos para renovação e encaminha para o síndico.

Também é ela quem acompanha a liquidação de sinistro e verifica os equipamentos de segurança, levando-se em conta as normas do Corpo de Bombeiros, a legislação municipal (CONTRU) e as normas técnicas da ABNT.

Todo serviço relacionado ao uso comum é de responsabilidade da administradora. Por isso, é ela que controla e emite relatórios referentes aos consumos de água/esgoto, energia elétrica e gás, é responsável pela cobrança do uso de áreas comuns do condomínio e também pela vistoria e manutenção desses espaços.

Controlar e atualizar o CNPJ do condomínio e outras ações que envolvam repartições públicas também ficam a cargo da administradora. Dessa forma, também é responsável pela gestão de todos os contratos que estejam relacionados ao condomínio.



1.2 GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS

A gestão de RH é uma atribuição das administradoras de condomínios. É ela quem recruta e **seleciona funcionários** para o condomínio, se responsabiliza pela admissão e procedimento de registro e todos os outros processos burocráticos referentes aos profissionais contratados pelos condomínios.

Os treinamentos, concessão de benefícios, formalização de advertências, **escala de revezamento**, entre outras questões da rotina de trabalho também são gerenciadas pela administradora condominial.

Nesse sentido, a documentação trabalhista também é toda realizada pela administradora, como declarações, garantia de direitos trabalhistas e a própria folha de pagamento. Todo o trabalho administrativo gerado pela contratação de pessoas é de responsabilidade da administradora de condomínios.



1.3 GESTÃO FINANCEIRA

A gestão financeira de condomínios é realizada pelas administradoras. Entre as atividades, estão a elaboração acompanhamento de previsões **orçamentárias**, rateio das despesas e a emissão de recibos e boletos.

Faz parte da gestão financeira controlar os pagamentos das cotas condominiais e realizar algumas atividades referentes à área de cobrança:

- **Realizar a cobrança dos devedores;**
- **Emitir declarações negativas de débitos condominiais;**
- **Controlar a inadimplência.**

A administradora também controla as contas a pagar e a receber, realiza a conciliação bancária e efetiva os pagamentos. Realiza a **gestão tributária** e realiza a gestão de todas as **finanças do condomínio**, incluindo o controle da conta bancária.

Com o trabalho feito, a administradora fica responsável pela prestação de contas mensais, confecção das **pastas de prestação** de contas e é responsável pelas idas e vindas da pasta de documentos. Preferencialmente, disponibiliza todos esses dados pela internet, facilitando o acesso do síndico, conselho e condôminos e garantindo maior segurança às informações.

1.4 GESTÃO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

A administradora de condomínios oferece também assessoria jurídica. Para isso, está sempre pronta para orientar seus clientes sobre a legislação que envolve a administração de condomínios. Oferece consultoria tributária, fiscal e trabalhista, por isso, pode emitir notificações extrajudiciais e judiciais.

Na maior parte das vezes, a gestão de assuntos jurídicos é um serviço cobrado a parte, porém para quem opta por ele, a administradora fica responsável pelo acompanhamento de todas as ações e também pela elaboração de um regimento interno eficiente.



2 QUAL É O PAPEL DO SÍNDICO PROFISSIONAL OU VOLUNTÁRIO?

A administradora de condomínios realmente tem um papel muito importante na gestão eficiente de um condomínio. Por isso, é comum surgir a dúvida sobre qual é a **função do síndico**. Os deveres e funções de um síndico estão descritos Código Civil de 2002. Isso significa que ser omissos ou não desempenhar o papel de síndico corretamente pode levar até a um processo judicial.

Essa atividade ganhou tanta responsabilidade e importância que virou até profissão. Condomínios podem optar por contratar um síndico voluntário, um morador que se propõe a realizar o trabalho, ou um **síndico profissional**, que é uma pessoa especializada e experiente em administrar condomínios.



2.1 SÍNDICO VOLUNTÁRIO

Como já falamos, o síndico voluntário é uma pessoa que reside no condomínio e assume esta função após uma eleição entre moradores ou rodízio entre proprietários. Trata-se de um trabalho voluntário, por isso a remuneração não é obrigatória, mas geralmente é prevista uma contribuição a pessoa que se propõe em assumir a função.

Não é exigido que a pessoa tenha um conhecimento prévio na função ou conhecimento sobre regras e gestão condominial. O diferencial deste síndico é conhecer a realidade do condomínio, o perfil dos moradores e suas expectativas. Isso é muito útil, porém pode haver falhas na eficiência da gestão financeira e administrativa.



2.2 SÍNDICO PROFISSIONAL

O síndico profissional realiza esse trabalho com sua principal ocupação. Esta profissão pode ser exercida por qualquer profissional com experiência e com grande conhecimento de gestão, legislação e administração.

Esse profissional desempenha a atividade com conhecimento técnico e sem relações pessoais, por isso, a gestão administrativa tende a ser muito mais eficaz.



2.3 RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

Independente de ser voluntário ou profissional, o papel desempenhado pelo síndico não muda. Ele é completamente **responsável nos âmbitos civil e penal** por todos os atos praticados durante a administração, bem como pelos danos causados a moradores ou terceiros nas imediações do edifício.

Também assumem o encargo de proceder a cobrança de condôminos inadimplentes, organizar as assembleias, emitir comunicados e lidar com conflitos entre moradores e imprevistos no prédio.

O síndico é responsável por zelar para que o regimento interno seja cumprido a risca, evitando danos ao condomínio e moradores.

Isso envolve controle de reformas e mudanças, gestão do uso das áreas comuns do prédio, contratação e demissão de funcionários, realização de assembleias e todas as atividades pertinentes a administração de um condomínio. Lidar com a inadimplência também é uma função do síndico.

Ao mesmo tempo que precisa garantir a assiduidade dos pagamentos, é necessário realizar cobranças e manter o caixa do condomínio em dia.

De forma geral, o papel do síndico é garantir que tudo em um condomínio está funcionando conforme o regimento e as leis. Isso pode ser um trabalho duro, pois são muitas áreas que precisam ser administradas.

Mesmo os profissionais mais experientes encontrarão dificuldades e falta de estrutura para realizar todo o trabalho sozinhos..



3 RELACIONAMENTO SÍNDICO X ADMINISTRADORES

Uma única pessoa dar conta de todas as demandas de um condomínio é uma tarefa quase impossível. É por isso que grande parte das atividades de um síndico são terceirizadas por uma administradora de condomínios.

Nesse cenário, o síndico fica responsável por fazer solicitações, enviar documentos e fiscalizar o trabalho da administradora de condomínios, afinal é dele a responsabilidade de que tudo seja feito da forma correta. A administradora de condomínios é uma aliada para realizar as atividades de gestão financeira, administrativa, de recursos humanos e assessoria jurídica.

É o síndico quem continua responsável pelo relacionamento com os moradores, solução de conflitos e pelo cumprimento do regulamento interno. A administradora não substitui o papel gerencial do síndico e nem absorve suas responsabilidades, ambos executam tarefas diferentes e tem um importante papel na administração de um condomínio.

A contratação de uma administradora de condomínios é um suporte para o síndico e para os condôminos, facilitando a administração e garantindo que todas as ações serão executadas dentro da legalidade.

A experiência da administradora combinada com a atuação próxima de um síndico é que compõe uma gestão condominial bem sucedida.

Como apoio ao trabalho dos síndicos é importante que tenham um sistema de gestão com acesso privilegiado a:

- Documentos exclusivos
- Cobranças de outros condôminos
- Criação de comunicados, tickets e ocorrências
- Acesso as despesas do condomínio.

[Conheça o Aplicativo Área do Condômino da Superlógica.](#)



CONCLUSÃO

Administradoras de condomínios e síndicos desempenham papéis importantes na administração do condomínio. Conhecer exatamente o papel de cada um deles é uma forma de estar mais preparado para gerir ou morar em um condomínio.

Estabelecer uma relação de confiança entre síndicos e condôminos é um fator crucial no sucesso de uma administração. Para isso a administradora absorve a maior parte das atividades operacionais e burocráticas dando liberdade ao síndico para dedicar-se exclusivamente a gestão de conflitos, atendimento aos moradores e garantir que o regimento interno está sendo cumprido.

Por isso, apesar de uma administradora não substituir a função do síndico é uma parceria importante para uma gestão condominial eficaz. Além disso, oferece serviços que o síndico não seria capaz de fornecer sozinho, como a geração de boletos e assessoria jurídica.

Esperamos que essas questões tenham ficado claras e facilitem a tomada de decisões no seu condomínio.

Compreender o papel de síndicos e administradoras é um primeiro passo para uma gestão de condomínios mais produtiva e eficiente.

Administradoras de condomínios e síndicos desempenham papéis importantes na administração do condomínio.

Conhecer exatamente o papel de cada um deles é uma forma de estar mais preparado para gerir ou morar em um condomínio.





No ar desde 1996, o portal SíndicoNet (www.sindico.com.br ou www.sindiconet.com.br) funciona como o "braço direito" dos síndicos, moradores e administradores de condomínios na internet brasileira. Ao longo desses anos desenvolveu-se, ganhou prêmios e aprimorou-se continuamente, acompanhando as principais tendências tecnológicas da internet.

Pioneiro e líder absoluto de mercado, é tido atualmente como referência nacional neste segmento, dando suporte e provendo diretrizes para milhares de síndicos, administradores, condôminos e empresas do setor em todo o Brasil.



O Superlógica é o sistema de administração de condomínios com mais de 17 anos. O sistema resolve os maiores problemas de mais de 1.400 administradoras por todo o Brasil. Hospedado nas nuvens, o sistema é mais seguro, dispensa instalação e pode ser acessado de qualquer local com internet.

Conheça alguns dos nossos principais diferenciais para que sua administradora tenha uma gestão mais completa, moderna e inteligente:

superlogica.com/condominios/

Gostou do ebook?
Indique para
seus amigos da área.

