



**Preservar a valorização do patrimônio, prover gestão eficiente e eficaz dos recursos humanos & financeiros.
Garantir espaços para uma vida saudável.**

Manuel Pereira

Plano de Trabalho

- ❑ Cuidado com os detalhes, atenção com as pessoas e foco no relevante

"Fazemos tudo com atenção aos detalhes"

Pessoas

As pessoas que trabalham no condomínio devem obedecer a um código de conduta e executarem suas funções da melhor maneira. É importante monitorar a equipe e os prestadores de serviço.

Tecnologia

O novo, muitas vezes é também o mais econômico. Utilizar a tecnologia para preservar os recursos do condomínio, melhorar a vida e agregar valor ao patrimônio.

Segurança

Experiência nas soluções de segurança patrimonial, buscamos nos certificar que, antes de mais nada, todos possam morar com tranquilidade, aproveitando melhor seus momentos de descanso e de convivência.

Empatia

Trabalhamos usando o ponto de vista do condômino para o relacionamento e solução de conflitos, sempre zelando pelo equilíbrio entre as partes.

Transparência

O condômino deve saber como são investidos os recursos, e qual é o planejamento de melhorias. Disponibilizar informações para facilitar as consultas. Acreditamos que o fácil acesso gera tranquilidade e transparência.

Processos

O que mais ajuda no cumprimento das metas diárias é o estabelecimento de bons processos, como dependem de pessoas, devem ser os mais inteligentes e simples, tornando o dia a dia mais constante e sem sobressaltos.

Nossos Serviços

- ❑ Abrangemos toda a gama de serviços da administração, da análise de ocorrências até a contratação de pareceres técnicos específicos.

Gestão de processos

Verificação dos procedimentos existentes no condomínio, buscando aprimoramento e cuidando do treinamento das pessoas envolvidas. Reduzindo perdas de material e desperdícios em geral.

Consultoria de segurança

Indicação dos pontos fracos e o que fazer para reduzir riscos. Cuidamos da implementação e da gestão da segurança, os custos podem ou não envolver a instalação e os equipamentos.

Conhecimento

Com a orientação de profissionais em diversas especialidades, buscamos soluções adequadas para oferecer um trabalho eficiente, ágil e com bom nível técnico.

Redução de despesas

Análise da estrutura do condomínio e o que pode ser feito para reduzir as despesas existentes, e qual será o custo e benefício da aplicação da redução.

Habilidade

A atuação é feita com uma visão hábil e apta para lidar com as relações pessoais - seja entre condôminos, funcionários ou prestadores de serviços.

Implantação do Condomínio

Atividade voltada para o início da vida do condomínio, com foco na Convenção e Regulamento Interno, estabelecimento de todos os processos de trabalho, contratação de todos os prestadores de serviços e tudo mais que for necessário para a completa operação do condomínio.

Responsabilidades

❑ **Compete ao síndico - Art. 1.348 da Lei 10.406/02**

- 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.

§ 1. Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Atribuições

- ❑ Atuar como responsável pela gestão do dia-a-dia e avaliador das práticas e políticas edilícias do Condomínio, bem como sua regularidade frente aos órgãos da Administração Pública direta ou indireta;
- ❑ Realizar visitas semanais ao condomínio para acompanhamento dos trabalhos do gerente predial / zelador, da equipe de funcionários, despachar os documentos à Administradora e vistoriar as dependências do condomínio, visando solucionar os problemas.
- ❑ Assessorar na gestão dos recursos de forma dinâmica e eficiente de acordo com a demanda dos serviços, permitindo melhorias na infra estrutura e na prestação de serviços existentes no Condomínio, assim como na geração de recursos financeiros;
- ❑ **Resultados** - Algumas destas ações exigem um investimento para sua melhora e modernização, por isso à taxa de condomínio não diminui imediatamente. Com o trabalho gradual, será possível ver não só taxas de condomínios mais baixas, como também, melhoras visíveis e essenciais em todas as áreas.

Autonomia Financeira

- ❑ A aquisição de bens e equipamentos que não ultrapassem o valor limite de R\$ 1.000,00 (um mil reais) não necessitará da anuência do Subsídico ou membro do Conselho;
- ❑ As aquisições que ultrapassem o limite informado na alínea anterior, somente poderão ocorrer com a anuência do Subsídico, e na ausência do Subsídico, um Conselheiro. As negociações poderão ser dirigidas pelo Subsídico ou membro do Conselho;
- ❑ Quanto aos contratos de manutenção, só poderão ser firmados com anuência do Subsídico ou membro do Conselho;
- ❑ As arrecadações extraordinárias, fundo de reservas e aplicações financeiras só poderão ser utilizadas/movimentadas com anuência prévia do Subsídico ou membro do Conselho.

Legislação

- ❑ O novo Código Civil [Lei 10.406](#) de 10 de janeiro de 2002, entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003. *Capítulo VII - Condomínio Edilício - artigos 1331 a 1358* .
- ❑ A [Lei 4.591/64](#) ainda tem validade quanto aos assuntos que o Código Civil não abrange, ela trata de direitos de propriedade, de como convocar e fazer assembleias, das despesas do condomínio, e da utilização da edificação por parte dos condôminos, além de outros assuntos.
- ❑ Instrumentos Operacionais do Condomínio:
 - Convenção;
 - Regulamentos Internos;
 - Atas de Assembleias.

Formação e Experiência

☐ **Formação Acadêmica**

MBA - Fundação Dom Cabral

Pós Graduação em Finanças e Controladoria - Universidade de São Paulo

Economista - Faculdades Metropolitanas Unidas

Contabilidade - Escola Técnica de Comércio Dom Pedro II

Gerenciamento de Sistemas e Tecnologia da Informação - University of California, Berkeley

☐ **Experiência**

- Auditoria Interna, coordenando o planejamento e execução dos exames de auditoria com reporte ao Conselho de Administração.
- Jurídico Contencioso, coordenando as áreas de provisão cível e trabalhista, gestor do orçamento de despesas recorrentes e de investimentos, e dos sistemas operacionais e administrativos do contencioso do Conglomerado Financeiro.
- Responsável pela Controladoria, Finanças, Tecnologia da Informação, Jurídico e Recursos Humanos em Instituição Cultural
- Consultoria e assessoria de planejamento estratégico para a profissionalização e desenvolvimento empresarial.



“Nossa visão é muito simples, tudo o que fazemos se concentra em nosso cliente - Você. Nós nos importamos com as suas ideias, com a natureza e com a sociedade.”

Manuel Pereira

www.sindicomp.com.br

e-mail: magopereira@hotmail.com