

Como escolher e contratar uma Administradora de Condomínios



Como escolher e contratar uma administradora

O síndico pode contratar uma pessoa física ou jurídica para auxiliá-lo na administração do condomínio. Devido à complexidade de suas funções, é recomendável que o faça.

Às vezes, **o barato sai caro**, ou seja, deixar de contratar uma administradora para economizar determinada quantia poderá se mostrar, no futuro, uma postura muito mais dispendiosa, se houver algum erro ou omissão.

O síndico deverá convocar a assembléia apresentando aos condôminos uma administradora de sua confiança, relacionando o tipo de prestação de serviços, honorários cobrados e prazo do contrato.

Contudo, uma administradora deve ser bem escolhida, para que ela, em vez de solução, não seja um problema a mais. A seguir alguns cuidados para escolher uma administradora.



Como escolher e contratar uma Administradora de Condomínios

- Peça proposta para três empresas;
- Consulte empresas indicadas por síndicos ou condôminos satisfeitos;
- Leia com atenção o contrato a ser assinado, o rol de serviços prestados, etc.;

• Desconfie de honorários muito baixos;

• Esclareça com a administradora se a proposta inclui todos os repasses operacionais, incluindo os anuais (custo para emissão de Rais / Dirf / Atualização de CNPJ);

• Desconfie daquelas que difamam outras administradoras;

• Peça uma lista de alguns condomínios administrados, com nome e telefone dos síndicos, e ligue para alguns;

• Visite a empresa e seu site antes de contratá-la;

• Verifique com quem a empresa trabalha (bancos, fornecedores);

• Verifique o capital social, o quadro societário e o objeto social da empresa;

• Verifique se a empresa tem sede própria;

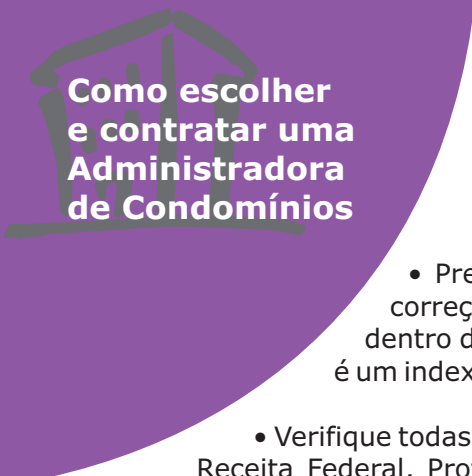
• Discuta com o conselho antes de se decidir por esta ou aquela empresa;

• Opte por empresas com boa administração de recursos humanos, que tenha bons profissionais;

• Verifique qual a forma de rescisão contratual prevista;

• Solicitar um modelo de demonstrativo financeiro da administradora;

- Verifique se a empresa opera pelo sistema de conta pool, em que o dinheiro do condomínio fica na conta bancária da administradora, ou pelo sistema de conta bancária própria para cada condomínio. Escolha o que melhor atenda às necessidades do condomínio;
- Verifique se o demonstrativo financeiro é feito em bases correntes (por ex. de 1 a 30/31 de cada mês), de modo a coincidir com a movimentação financeira do condomínio. Esse expediente também facilita o controle dos recursos
- Analise os pequenos detalhes do contrato. Exemplos: sistema de cobrança de condôminos atrasados (se tem advogado próprio, se é obrigatório recorrer ao advogado da administradora); sistema empregado para compra de materiais (se permite que moradores apresentem orçamentos ou indiquem empresas);
- Observar se no contrato há cláusula especificando que a administradora é responsável pelo pagamento de multas ou despesas extras decorrentes de seus erros. Exemplo: se não recolher o FGTS dos funcionários ou qualquer outro encargo ou tributo no prazo, deve arcar com as multas;
- Verificar se a administradora tem estrutura para assessorar o síndico na cotação de serviços extras;
- Checar se a taxa de administração é ou não aplicada sobre a despesa ou a receita e avaliar o que seria mais conveniente para o condomínio;
- Dê preferência a uma administradora associada ao SECOVI-SP;
- Opte por empresas que dêem valor para qualidade. O SECOVI-SP certifica todos os anos, pelo PQE – Programa Qualificação Essencial – administradoras de condomínio. Peça uma cópia atualizada do certificado;



Como escolher e contratar uma Administradora de Condomínios

- Preocupe-se com o indexador que fará a correção anual do contrato, escolhendo algum dentro das normas legais. O salário mínimo não é um indexador permitido pela lei.
- Verifique todas as certidões da empresa (CNPJ, CND da Receita Federal, Protestos etc.) e de seus sócios. Sempre peça cópias atualizadas;
- Analise a experiência da administradora e verifique quanto tempo de atuação ela possui nesta área.
- Ao síndico caberá a escolha da empresa administradora, a qual deverá ser aprovada pela assembléia geral de condôminos, mediante votação de praxe. Tal escolha deve basear-se na confiança recíproca. Sendo alcançada a aprovação, será o síndico a pessoa competente para assinar o contrato de prestação de serviços em nome do condomínio.
- É decisão de competência do síndico a rescisão do contrato com a administradora. Porém, ainda que seja dispensável a realização de assembléia para tanto, o síndico deverá ser cauteloso na tomada de decisão, eis que a mesma poderá ter fortes repercussões econômicas. No caso, o contrato entre as partes servirá de parâmetro para a rescisão, como é exemplo a definição do prazo de aviso prévio, usualmente fixado de 30 (trinta) a 60 (sessenta) dias.
- O art. 1.348, § 2º, do novo Código Civil trouxe a inovação de que o síndico pode transferir, total ou parcialmente, para a empresa administradora, não somente as funções administrativas, como também os poderes de representação, tudo mediante aprovação da assembléia, salvo se o contrário dispuser a Convenção. Vale dizer que o mais usual é a ocorrência da mera delegação das funções administrativas.
- Especificamente sobre o assunto, o SECOVI-SP editou o “Guia de orientação para escolha de uma administradora de condomínios”, cuja leitura é recomendada.



Programa Qualificação Essencial
Eficiência para quem tem,
satisfação para quem exige



unidade - s.b.campo

al.teresa cristina, 375 - nova petrópolis

sbc - 09770-030- sp - sede própria

fone: (11) 3376-7900 / fax: (11) 4121-1162

e-mail: neon@neonimoveis.com.br

unidade - santo andré

rua xavier de toledo, 183 9º andar / 93

centro - santo andré - 09010-130 - sp - sede própria.

fone: (11) 4990-1394 / fax: (11) 4437-3816

e-mail: neonsa@neonimoveis.com.br

site: www.neonimoveis.com.br