



Telefone
011 3976-9785

e-mail
kr@kr.com.br

Rua Apiacas, 968, Perdizes - Paulo - SP



APRESENTAÇÃO

A KR é uma Empresa de Assessoria Condominial, Gestão Condominial e Administração de Condomínios diferenciada, composta por profissionais com larga experiência, tanto em Condomínios Residenciais Verticais como em Condomínios Residenciais Horizontais, além de Condomínios Comerciais, dos mais diversos portes e complexidade.

Em relação a Gestão Condominial, a KR é cadastrada como **Empresa Credenciada Caixa contratada para a prestação do serviço de Assessoria em Gestão Condominial e Patrimonial**, para participar do Programa Minha Casa Minha Vida.

A KR está no mercado condominial desde 1991, sendo sua sede na cidade de São Paulo, Rua Apiacas, 968, Perdizes

Nilton Lima Valente
K R Negócios Imobiliários Ltda.



HOJE FALAREMOS SOBRE

1. O trabalho de assessoramento que será conduzido pela empresa no empreendimento por um período de 12 meses;
2. Como viver em Condomínio;
3. Às obrigações dos Condôminos (beneficiários) direitos e deveres;
4. Sobre os gastos individuais de água, luz e gás;
5. As atribuições do Síndico;
6. As atribuições do Conselho;
7. Os procedimentos para eleição de Síndico, Conselho Consultivo e demais representantes;
8. As possíveis formas de gestão condominial, autogestão e contratação de administradoras.



1. O trabalho de assessoramento que será conduzido pela empresa no empreendimento por um período de 12 meses

A KR por intermédio de licitação foi contratada pela Caixa Econômica Federal para dar assessoria e orientação aos Condôminos e ao Corpo Diretivo do Condomínio, em atividades que compete a Gestão Condominial e Patrimonial do Empreendimento, fomos contratados por um período de 12 meses onde estaremos mensalmente no condomínio para orientar o Síndico e o Corpo gestor sobre os processos da administração condominial e auxiliar os Condôminos nos esclarecimentos das dúvidas. Observamos que a KR no condomínio não faz papel de administradora, apenas presta orientação e assessoria.

O Condomínio não pagará nada à KR, quem pagará à KR é o governo através da Caixa Econômica Federal. As atividades que executaremos no Condomínio são, palestras, reuniões, assembleia para eleição de Síndico e Conselho, plantão para esclarecimento das dúvidas dos condôminos e vistoria das áreas comuns do empreendimento.

2. Como viver em Condomínio

Viver em condomínio é uma tarefa que demanda compreensão, paciência e entender que: A MINHA LIBERDADE VAI ATÉ ONDE COMEÇA A LIBERDADE DO OUTRO. (vizinho, crianças, prestadores de serviço, síndico e etc...).

Dentro de um condomínio surgem situações diversas a todo instante e para a boa convivência esperamos de todos a compreensão e paciência, pois cada um tem a sua opinião e ela é democrática. Caso o condômino, não tenha paciência e compreensão o suficiente, gerará dentro do condomínio brigas, intrigas, mal relacionamento, trazendo assim um desconforto muito grande para si e para os demais moradores.

3. Às obrigações dos Condôminos

Condômino – é quem habita o imóvel, na condição de proprietário é a famílias beneficiada pelo programa MCMV, Seus deveres são;

- Cumprir as regras de convivência e evitar conflitos com os vizinhos.
- Estar sempre em dia com a sua taxa de condomínio. Sem ela, não é possível conservar e realizar os serviços de manutenção.
- Manter o pagamento da prestação do seu contrato de financiamento em dia.
- Não usar o apartamento para fins comerciais. O seu apartamento é para moradia,
- Manter o imóvel em boas condições, conservado para manter a segurança, assim evitando despesas com obras e reparos.
- Zelar pelas áreas comuns do condomínio; não suje, ou faça qualquer atividade que comprometa a conservação do condomínio.

4. Sobre os gastos individuais de água, luz e gás...

São da responsabilidade do condômino as despesas sobre o imóvel, como IPTU, energia elétrica, água, limpeza urbana dentre outras. Essas despesas normalmente são pagas pelo condômino de acordo com o seu consumo.

Energia



Água



Gás



5. As atribuições do Síndico

Síndico - É a pessoa que gerencia os interesses e negócios do condomínio pode ou não ser morador. É eleito na forma prevista em convenção, por até 2 anos, com direito à reeleição. Suas principais atribuições são: Representar o condomínio, cumprir e fazer cumprir a convenção e regulamento interno, exercer a administração interna da edificação, prestar contas à assembleia dos condôminos, impor multas estabelecidas por lei, guardar durante 5 anos a documentação relativa ao condomínio.

O Síndico tem como obrigação

- ✓ Convocar a assembleia dos condôminos;
- ✓ Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações das assembleias;
- ✓ Cobrar dos condôminos as taxas, inclusive as multas e juros;
- ✓ Prestar contas em assembleia, anualmente e quando exigidas.

6. As atribuições do Conselho

Conselho – grupo consultivo composto por 3 condôminos, esse conselho é eleito para assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio. Seu mandato é de no máximo 2 anos, com direito à reeleição.

O Conselho tem como obrigação

- ✓ Examinar mensalmente a prestação de contas do condomínio;
- ✓ Assessorar o síndico e fiscalizar as suas ações nas soluções dos problemas.

7. Os procedimentos para eleição de Síndico, Conselho Consultivo e demais representantes

O primeiro passo é convocar uma assembleia para eleição de Síndico e Conselho. Conforme prescrito no artigo 1.347 do Código Civil Brasileiro, o síndico poderá ser condômino ou não, e cumprirá seu cargo por até 2 anos, Qualquer pessoa pode exercer essa função, desde que acatados os trâmites legais. o Síndico será eleito na assembleia geral por maioria de votos.



8. As possíveis formas de gestão condominial, autogestão e contratação de administradoras

Quem de fato administra o condomínio é o Síndico, que responde civil e criminal quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente. O Síndico pode administrar o condomínio com auxílio de **administradora** ou optar por **autogestão**;

- **Administradora** - Pessoa jurídica que presta serviços auxiliando o Síndico na administração do condomínio, é obrigada a acatar as deliberações das assembleias, cumprir a legislação e a prestar contas ao condomínio;
- **Autogestão** - Neste modelo, o Síndico administra o condomínio sem a presença da administradora. o mesmo deve cumprir a legislação e as determinações das assembleias. A opção pela autogestão deve ser decidida em assembleia.

Independente da modalidade adotada é fundamental o equacionamento das despesas e receitas e ao cumprimento das leis trabalhistas, previdenciárias, civis, etc. ***A administração de um condomínio, é uma atividade complexa e rotineira, que requer experiência, conhecimento técnico e estrutura de atendimento, sobretudo em razão do volume financeiro que circula nas contas do condomínio.***



Telefone
011 3976-9785

e-mail
kr@kr.com.br

Rua Apiacas, 968, Perdizes - Paulo - SP