



# SÍNDICA

- PLANO DIRETOR**
  - Documento de curto médio e longo prazo
- KPIs**
  - Operacionais
  - Status manutenções
  - Status ocorrências
  - Status pessoas
  - Estratégicos
  - Inadimplência
  - Receita
  - Percepção dos moradores
- PROJETOS**
  - Documento de curto, médio e longo prazo
  - Formas de financiamento
  - Metas
  - Cronograma detalhado com responsabilidades
- PROCESSOS**
  - Padrão Iso
  - Micro processos
  - Processos de cada função x kpi x bonificações e remunerações
  - CONTINGÊNCIA

- CONTROLE DE QUALIDADE**
  - Documento de frequência
  - Meta de qualidade para cada área
- OLA**
  - Modelo de OLA por função e área
  - Modelo de remuneração e bonificação envolvendo OLA

- OBRIGAÇÕES LEGAIS**
- FUNCIONÁRIOS**
  - Seguro de vida
  - NRS: NR35 Altura; NR10 Elétrica; NR5 CIPA; NR7 PCMSO; NR9 PPRa; RAIS; NR6 EPI; NR23 Incêndio
  - Contribuições sindicais
  - PAT
  - Encargos trabalhistas
  - DIF
- CONTÁBIL/ GESTÃO DE TRIBUTOS**
  - Receita federal
  - Notas fiscais
  - E social
  - Certidões negativas
  - Comprovante de encargos
  - RAIS/DIRF
  - RIA
  - Imposto de renda/retenção
  - INSS do síndico
  - PAT
  - Contribuições sindicais

- CRONOGRAMAS DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA (MATRIZ GUT)**
- AGENDA DE OBRIGAÇÕES**
- INADIMPLÊNCIA**
- FINANCEIRO**
- CRONOGRAMA DE PROJETOS APROVADOS**
- ORGANOGRAMA**
- CONSUMOS**
  - PREPARAR
  - PRÉVIAS
  - CONVOCAR
  - REALIZAR
- REGISTRO ATA**
- PRESTAÇÃO DE CONTAS FINANCEIRAS**
- ADVERTÊNCIAS E MULTAS**
- Assembléias**

- SUPORTE**
  - Relacionamento com o gerente/Reunião com administradora
  - Atendimento a reuniões ao grupo gestor
  - Recebimento de malotes
  - Categorização de contas
- FINANÇAS**
  - Cobrar/emitir cotas condominiais (orçamento x gasto)
  - Elaborar orçamento (previsão orçamentaria)
  - Cotações/Negociação com fornecedores
  - Fluxo de caixa
  - Prestação de contas/Análise dos balancetes
  - Aprovar Pagamentos
    - Contas a pagar e a receber
    - Conferir Pagamentos
- RH**
  - Entrevista
  - Pagamentos
  - Contas a pagar e a receber
  - VT, VR, VA
  - Plano de saúde
  - Contratação de funcionários orgânicos
  - Treinamento
  - PPE e EPI
  - PCMSO
  - PPRA

- INFRAESTRUTURA**
  - Detetização / Limpeza caixa d'água/Análise bacteriológica
  - Seguro predial
  - Repintura/lavagem e restauração da faixaada
  - Laudo de instalação elétrica
  - Revisão de para-raio
  - RIA dos elevadores
- COMBATE INCÊNDIO**
  - AVCB
  - Recarga de extintores/ Teste hidrostático/Manobra mangueiras de incêndio
  - Brigada incêndio
  - Rede de gás

- INDICADORES**
  - Central de Atendimento ao Condomínio
  - Livro de ocorrências
  - Comunicados
  - Whatsapp
  - Elemdia
  - E-mails
  - App do condomínio
  - Jornal
  - Pesquisa de satisfação
  - Pesquisa de intenção
  - Realização de campanhas
- KPI**
  - Finanças (orçado e gasto)
  - Inadimplência
  - Projetos
  - Consumo
  - Advertências
  - Multas
  - Notificações
- PROJETOS**
  - Escopo
  - Recebimento propostas
  - Equalização
  - Aprovação /Assembleia
  - Comunicacao
  - Possíveis transtorinos durante a obra
  - E cronograma
- CONTRATO**
  - Preventivos
  - Corretivos

- CONDÔMINOS**
  - Fazer cumprir (Lei; Convocação; R.I)
  - Pesquisa (Satisfação; intensão)
  - Conflitos (mediação) – Escuta; paciência; ponderação; solução; encaminhamento.
  - Registro de reclamações
- MUDANÇAS**
  - Aviso de recebimento
  - Aviso de entrega
  - Rastreabilidade
  - Armazenamento/Guarda
- ENTREGAS MERCADORIAS**
- GERENCIAMENTO DE OBRAS E VISTORIAS**
- ATENDIMENTO AS NECESSIDADES**
- RESERVA DE ESPAÇO**
- CONVIVÊNCIA**
  - Calendário de eventos
  - Gestão crianças/colônia de férias
  - Gestão terceira idade/Atividades específicas
  - Assessoria esportiva
  - Jogos intertores
  - Atividades pais e filhos
  - Palestras de conscientização e combate a droga

- Comunicação**
- Tecnologia**
- Patrimônio de valorização**
- Grupo gestor**
- Síndico CEO**
- Desenvolvimento pessoal**
- CONSTRUIR PARCERIAS**
  - Frequência de dedicação de relacionamento
  - Frequência de dedicação de networking comercial
- CAPACITAÇÃO**
  - Plano anual de capacitação técnica (agenda mensal)
  - Plano anual de capacitação de gestão (agenda trimestral)
- DESENVOLVIMENTO PESSOAL**
  - Plano anual de capacitação pessoal
  - Inteligência emocional
  - Coaching...

- Jurídico**
- Patrimônio Conservação**
- SEGURANÇA**
  - Orientação em atendimento aos condôminos
  - Operacional:
    - CFTU
    - Controle de acesso
    - Cerca...
    - Portões
  - Checklist investimentos
    - Cronograma
    - Vistoria áreas
  - Procedimento:
    - Cronograma
    - Vistoria áreas
- CUMPRIR A LEI/CO E RI**
  - Cumprir e fazer cumprir a convenção
  - Condôminos antissociais
- ASSESSORIA PREVENTIVA**
  - Análise de ocorrência
  - Advertência
  - Multa
  - Análise riscos jurídicos
  - Respostas...
  - Ações cíveis/pensais/ambientais etc...
  - Locação de curta tempo
  - Multipropriedade
- COBRANÇAS JUDICIAIS**
  - Extrajudicial
  - Ação e acordo
  - Análise de contrato extra judicial
  - Ações trabalhistas
  - Assessoria preventiva
- GESTÃO INADIMPLÊNCIA**
  - Definição da Régua de Cobrança;
  - Tentativa e contato extra judicial
  - Envio de carta de cobrança
  - Propostesto
  - Ação de cobrança
  - Acordo
- MEDIAÇÃO**
  - Mediação Conflitos (mediação) – Escuta; paciência; ponderação; solução; encaminhamento.

- OBRAS ÚTIL**
- OBRAS VOLUPTUÁRIAS**
- OBRAS NECESSÁRIAS**
- REUNIÕES**
  - Reunião de indicadores financeiros
  - Reunião de indicadores de projetos
  - Reunião de indicadores jurídicos
  - Reunião de SLA empresas
  - Reunião olho no olho
  - Prévia de assembleia
  - Reunião de alinhamento de processos
  - Reunião quinzenal
  - Indicadores financeiros
  - Indicadores inadimplência
  - Reunião Quinzenal
  - Atualização de projetos
  - Atualização plano de manutenção
  - Atendimento representantes olho no olho
  - Reunião nas torres
  - Reunião prestação de contas
  - Manutenção
  - RFP
- PERFIL**
  - Senso de comunidade
  - Cominicação
  - Organização
  - Perfil empreendedor
  - Ser versátil .lidar com diferentes perfis
  - Política
  - Super poderes ; super homem
  - Escutar
  - Lidar com idosos
  - Boa escrita
  - Mindset
  - Perfil tecnológico
  - Execução
  - Acompanhamento
- VALORES / ÉTICA**
- ESTRATÉGICO**
  - OPERACIONAL
  - Criar processos
  - Rotina
  - Visita aos condomínios
  - COMPLIANCE
  - Ética
  - Leis municipais
  - Leis Estaduais
  - Jurisprudências
  - Novo CPC
  - Infra-estrutura
  - Engenharia
  - Obras
  - Infiltrações

- GERENTE PREDIAL ZELADOR**
  - Reunião com as equipes orgânicas e terceirizadas
  - Acompanhamento de Checklists
  - Gestão EPI
  - Gestão de obras
  - Controles de pragas
  - Controle de todas as obrigações legais
  - Gestão da coleta de lixo
  - Vistorias
  - Treinamento de funcionários
- INSPEÇÕES PREDIAIS**
  - Elevadores
  - Sistema de segurança
  - Jardins
  - Quadra
  - Procedimentos de portaria
  - Caixas d'Água
  - Para Ralo
  - Antenas
  - Luzes de emergência
  - Gerador
  - Iluminação área comum
  - Medição individualizada
  - Equipamentos de incêndio
  - Porta corta fogo
  - Piscina
  - Portões
  - Garagens
  - Bomba d'água
  - Empresa de locação de antenas
  - Controle de pragas
  - Teste de potabilidade
  - Coleta Seletiva
  - Treinamento de funcionários
  - Treinamento de condôminos e domésticas
  - Gestão da coleta
  - Garantias do condomínio
  - Inspeção predial
  - Vistorias
  - Gestão das bombas
- GESTÃO DE CRISE**
  - Vazamentos
  - Falta de energia
  - Falta d'água
  - Elevador parado
  - Falha no sistema de acesso
- GESTÃO DE OBRAS**
  - Nbr 16.280
  - A r t do engenheiro
  - Aprovar projeto
  - Vistoriar obra
  - Liberar prestadores e materiais
  - Manutenção em geral
  - Equipamentos
  - Normas
  - Contábil
  - Auditoria
  - Relacionamento inter-pessoal
  - Mediação
  - Moderação
  - Comunicação

**\*Registro das anomalias diagnosticadas (vícios) através de relatório fotográfico;**  
**\*Determinação de responsabilidades pelas causas e origens das anomalias;**  
**\*Recomendação de ensaios tecnológicos (destrutivos: caso sejam necessários);**  
**Orientação técnica para execução das correções e adaptações; Revisão de projetos (quando aplicável).**

**\*Estrutura e revestimentos:** manchas / fissuras / destacamento de revestimentos / destacamento de concreto / superfícies com expansão e deformação / corrosão de armaduras / infiltrações; **Instalações elétricas:** compatibilidade (tensão e corrente) / dispositivos de proteção / instalações aparentes / aterramento; **Instalações hidráulicas:** água fria / esgoto primário e secundário / águas pluviais / válvulas redutoras de pressão / bombas de recalque;**Instalações de gás natural; Sistemas de combate a incêndio:** abrigos de hidrantes / tubulações / extintores / sistema de iluminação de emergência / sistema de alarme de combate a incêndio / bombas de incêndio / portas corta fogo / corrimãos / rotas de fuga; **Acabamentos e revestimentos:** fachada / grândis / pisos externos / jardins / caixilharia; **S.P.D.A.:** Sistema de proteção contra descargas atmosféricas; **Motorização de portões;**

**\*Caixa de elevadores (último piso);**

- Corretiva**
  - Levantamento de anomalias: Discriminar anomalias verificadas/pré-diagnóstico o técnico das anomalias/Indicação de defeitos e ou vícios aparentes/ Atestar desconformidades legais conforme legislação vigente
- Preventiva**
  - Preventiva: Checar Manual de entrega da área comum.
  - Manutenção programada em períodos (semanal, quinzenal, mensal, etc.) identificar a falha antes que ela ocorra.
- Preditiva**
  - Manutenção preditiva: Monitora-se o equipamento/ Avalia o comportamento do equipamento/ Define-se o período de intervenção

- CONTROLE DE ACESSO**
  - Controle Morador
  - Controle Visitante
  - Controle prestador de Serviço
  - Controle veículo
  - Controle Obras nas Unidades
  - Controle de uso de área comum
  - Abertura e fechamento de portas
  - Cancela
  - Catraca
  - RFIG
  - PLR
  - Digital
  - Facial
  - iris
  - Inteligência Artificial
- BANCO DE DADOS INTEGRADOS**
- EAD/SAAS**
- COTAÇÃO ONLINE**
- SISTEMA DE VISTORIA**
- SISTEMA DE MANUTENÇÃO**
- SITE ADMINISTRADORA**
  - APP
  - Assembleia Virtual
  - Gestão de Consumo
  - Reservas de espaços
  - Central de mensagem
  - Pasta digital
  - Prestação de contas
  - Acompanhamento de cotações
  - Certidão negativa de débito
- SISTEMAS DE MENSAGERIA**
  - Cadastro e\_mail/telefone
  - Protocolo virtual de entrega
  - Foto
  - Codigo de barras de controle
- IOT**
- BOMBAS**
  - Funcionamento / Revezamento / CAIXA D'ÁGUA
  - Controle de nível / Acionamento automático empresa
  - GÁS E ÁGUA
  - Detecção vazamento / Análise consumo / Avisa empresa
  - GERADORES
  - VAZAMENTOS
  - FUNCIONAMENTOS BOMBAS
  - LIMPEZA CALHAS
  - FALTA DE ENERGIA
  - CONTROLE DE ACESSO
  - MENSAGEM DE FALHA NO ELEVADOR
  - INVENTÁRIO
  - CONTROLE DE ESTOQUE
  - CONTROLE DE VELOCIDADE
  - ENTUPIMENTOS
  - RESERVA DE ÁREAS
  - SENSOR CONTRA ILUMINAÇÃO ELEVADORES GARAGENS