

<b>Setores</b>	<b>Inadimplência</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Controle de inadimplentes (unidades e quantias)</li> <li>- Cobrança direta e judicial</li> <li>- Proposição de acordos</li> <li>- Estudo de medidas</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Conselheiros + Administradora
<p><b>Observações:</b> À empresa administradora do condomínio deve-se deixar o controle e a cobrança. A proposição de acordos de parcelamento de dívida e o estudo de medidas para conter ou combater a inadimplência podem ser divididos por síndico e Conselho, bem como as ações para remediar o "buraco" no caixa.</p>	
<b>Setores</b>	<b>Relação com a empresa administradora / finanças</b>
<b>Ações necessárias</b>	<p>Fiscalização da empresa quanto à regularidade na condução dos pagamentos e administração do dinheiro do condomínio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contas bancárias;</li> <li>- balancetes mensais;</li> <li>- notas fiscais de produtos e serviços;</li> <li>- pagamento de obrigações trabalhistas;</li> <li>- pagamento de outras obrigações do condomínio (água, luz, contribuição sindical, etc.).</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Conselheiros
<p><b>Observações:</b> Este setor já faz parte das atribuições legais do Conselho Fiscal. O acompanhamento mensal (no mínimo) é necessário para identificar problemas rapidamente, evitar o risco de fraudes e analisar os documentos com calma. Se isto for feito apenas uma vez por ano, dificilmente terá eficácia. A CND (Certidão Negativa de Débito) das obrigações trabalhistas pode ser regularmente solicitada também no site do Ministério da Previdência Social, basta ter o CNPJ do condomínio: <a href="http://www.mpas.gov.br">www.mpas.gov.br</a></p>	

<b>Setores</b>	<b>Funcionários</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribuição de tarefas</li> <li>- Escala de trabalho</li> <li>- Controle de horários, faltas e folgas</li> <li>- Controle do estoque de materiais e equipamentos de proteção</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Zelador
<p><b>Observações:</b> Se funcionários forem terceirizados, o zelador ou o síndico não deve distribuir tarefas para não configurar vínculo empregatício. Neste caso, o contato deve ser direto com o supervisor da empresa contratada.</p>	
<b>Setores</b>	<b>Manutenção Preventiva</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vistoria informal periódica</li> <li>- Acompanhamento de empresas de manutenção (elevador, portão etc.)</li> <li>- Informar problemas e necessidades ao síndico</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Zelador
<p><b>Observações:</b> O zelador precisa ser pró-ativo em relação à manutenção dos equipamentos e estrutura do condomínio. Não basta identificar problemas, é preciso antecipar-se, criar um calendário de manutenção e fazer vistorias periódicas em todos os itens e áreas.</p>	
<b>Setores</b>	<b>Obras</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitar orçamentos</li> <li>- Verificação da empresa (clientes, confiabilidade)</li> <li>- Verificação de segurança da obra (quanto a acidentes e assaltos)</li> <li>- Andamento da obra</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Comissão de obras (formada por condôminos que não estão no Corpo Diretivo) ou subsíndico
<p><b>Observações:</b> Obras sempre dão muito trabalho e para seu sucesso é necessário acompanhamento muito próximo. Por isso, muitos condomínios formam uma comissão específica para o assunto, geralmente tirada em assembleia.</p>	
<b>Setores</b>	<b>Relação com condôminos</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convocação de assembleias</li> <li>- Advertências e multas para infrações ao Regulamento</li> <li>- Criar formas de comunicação entre Corpo Diretivo e condôminos em geral</li> <li>- Verificação de satisfação dos condôminos</li> <li>- Administrar Livro de Ocorrências e Livro de Sugestões</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Subsíndico
<p><b>Observações:</b> O relacionamento com os condôminos muitas vezes é a parte mais espinhosa de uma gestão. Por isso, é interessante que uma pessoa esteja cuidando especificamente desse aspecto para não descuidá-lo por excesso de tarefas. É importante ir além das questões mais habituais, como convocação de assembleias e aplicação de advertências. Pode ser bastante útil criar canais de comunicação de duas mãos, tanto para saber o que estão pensando os condôminos, quanto para tornar transparentes as ações da administração.</p>	

<b>Setores</b>	<b>Lazer</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manutenção de equipamentos</li> <li>- Verificação do uso correto de dependências e equipamentos</li> <li>- Sugestões de ações (aulas, eventos, ampliações, modificações)</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Comissão de lazer ( formada por condôminos que não estão no Corpo Diretivo) e/ou zelador
<p><b>Observações:</b> A manutenção dos equipamentos do playground merece atenção especial, porque brinquedos com problemas na estrutura ou com materiais inadequados podem causar acidentes graves. Em muitos condomínios têm crescido a atenção e os cuidados para a Terceira Idade, com programação de ações específicas.</p> <p>Em condomínios com muitas crianças, é interessante ter atividades programadas (como aulas e eventos) para direcionar a energia delas.</p>	
<b>Setores</b>	<b>Segurança contra assaltos</b>
<b>Ações necessárias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propor ações para o condomínio prevenir ocorrências e minimizar seus males</li> <li>- Conscientizar moradores da necessidade de seguir os procedimentos adotados</li> <li>- Verificar se os procedimentos estão sendo cumpridos e se equipamentos estão em ordem e sendo utilizados corretamente</li> </ul>
<b>Sugestão de divisão</b>	Comissão de segurança: deve envolver síndico, zelador, e se possível condôminos voluntários
<p><b>Observações:</b> As quadrilhas que assaltam condomínios são, em geral, muito bem armadas e equipadas, e suas ações contam com planejamento.</p> <p>Com tais "opositores", os condomínios não podem se dar ao luxo de atuar amadoristicamente. É necessário ter uma atenção constante para este aspecto.</p> <p>Um dos maiores empecilhos, atualmente, é a não-colaboração dos moradores sobre os procedimentos adotados.</p>	