

Tecnologia a serviço dos condomínios

Administradores e síndicos adotam plataformas online para realizar reuniões, enquetes, votações e facilitar o dia a dia dos moradores

WERTHER SANTANA/ESTADÃO

Ganut.
Reforma do restaurante foi aprovada em reunião digital



● Quórum

35%

É até quanto chega a aumentar a participação dos moradores nas assembleias quando elas são virtuais, segundo a Manager

10%

Dos 400 condomínios administrados pela Manager usam o sistema de assembleias online

“A assembleia digital não pode ser para todo assunto. Quando é mais objetivo e está entendido pelos condôminos é possível discutir em uma reunião online”, diz Mahtuk. De acordo com ele, há um aumento de até 35% de participação nas reuniões quando elas são virtuais.

Custo. Embora as assembleias digitais economizem tempo e aumente o quórum elas são mais caras, reconhece o diretor da Manager, pois precisam de pessoas acompanhando durante dias, enquanto a presencial acontece em um dia e algumas poucas horas. “Mas é muito eficiente para aumentar a participação nas reuniões”, diz.

O 1º vice-presidente da Associação dos Síndicos de Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosindicos) e síndico profissional, Renato Tichauer, é totalmente a favor da realização de assembleias online, principalmente em condomínios-clubes.

“Se pensarmos nos condomínios grandes e aqueles de investidores é muito prático. As questões mais objetivas podem ser feitas no online. Quando é possível, faz-se a votação, caso contrário, já vai para a presencial com um sim ou não.”

Para Tichauer, essa é uma alternativa viável que acompanha as dificuldades de mobilidade e de tempo das pessoas nos dias atuais, além de conseguir aumentar a presença dos moradores nas reuniões. “A modernidade leva a isso”, diz.

No entanto, o vice-presidente da Assosindicos não acredita que uma assembleia virtual seja uma alternativa viável em edifícios menores. Ele também destaca a rejeição da ferramenta por moradores mais resistentes à tecnologia.

“Mesmo assim, acho que vale a pena fazer tentativas. Muitos síndicos ainda desconhecem, mas precisamos divulgar essa possibilidade.”

Edilaine Felix

O mundo virtual também se impõe aos condomínios. Moradores, administradores e síndicos têm a vida facilitada com ferramentas tecnológicas que discutem assuntos pertinentes à vida comum nos edifícios. Com o uso de recursos online, é possível sugerir discussões, conhecer moradores e funcionários, participar da elaboração de pautas e votar.

Administrador e síndico profissional, Paulo Ganut, de 44 anos, gerencia um condomínio de 15 torres, 940 apartamentos e cerca de 4 mil moradores e utiliza um sistema da administradora para ajudar no dia a dia e realizar assembleias digitais.

“O sistema é muito bom, principalmente para moradores que têm rotina de trabalho mais intensa, ou que estão fora da cidade ou do País”, diz.

Segundo Ganut, os assuntos tratados são os “mais leves” co-

mo reformas, trocas de equipamentos e pinturas.

Através do portal na internet, o síndico convoca os moradores e informa o assunto a ser discutido. “Eu coloco uma chamada no site convocando os moradores. O tipo de assunto determina o tempo – pode chegar a uma semana – que fica aberta a discussão, com tira-dúvidas. Fechamos a discussão e abrimos um dia para a votação”, diz.

Reuniões que discutem orçamento, prestação de contas e eleição de síndico são sempre presenciais, esclarece Ganut. No entanto, ele conta que conseguiu, através de uma assembleia digital, aprovar a reforma do restaurante que tem no condomínio e abrir e mais uma portaria para melhorar o fluxo na entrada e saída dos moradores.

“É uma oportunidade de aumentar a participação nas reuniões tão esvaziadas. Se o assunto não é tão complexo vamos discutir virtualmente.”

Assembleia virtual deve estar prevista em convenção

● De acordo com a especialista em direito imobiliário Juliana Saito, a realização de assembleias virtuais deve estar prevista na convenção do condomínio.

“Deve ser convocada uma assembleia extraordinária para decidir o formato das digitais”, orienta a advogada.

A legislação não determina a forma de realização da assembleia, possibilitando o modelo

O diretor executivo da Manager, Marcelo Mahtuk, que usa o sistema de assembleias virtuais nos edifícios administrados, destaca que o método online está crescendo e é uma questão cultural os moradores se adap-

online. Em relação à segurança jurídica, Juliana esclarece que o Judiciário aceita o certificado digital (documento eletrônico que protege às transações online e a troca virtual de documentos, mensagens e dados) para comprovar a votação.

A advogada diz que é necessário algum tempo para a consolidação do modelo. “As pessoas têm se mostrado resistentes, por isso alguns seguem realizando as assembleias híbridas – online e presencial, com o intuito de aumentar a participação”, diz.

O presidente da Associação das Administradoras de Bens

Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), Rubens Carmo Elias Filho, não recomenda a realização de assembleias virtuais se não estiverem na convenção. Ele também destaca a questão da segurança na votação. “No aspecto de segurança, o sistema ainda não está maduro”, diz.

Elias Filho reforça a necessidade de haver um cadastro atualizado dos condôminos para que todos tenham acesso às informações. Em relação aos assuntos tratados ele diz: “Todos os assuntos podem ser discutidos, desde que esteja regulamentado e previsto na convenção”, conclui.

estudo jurídico para saber a legalidade de uma votação 100% virtual. Constatada a legalidade, partiu para a implementação. Hoje, as assembleias discutem aprovação de verbas, compra de produtos, lavagem, pinturas.

responsável pela administração de 400 condomínios, mais de 40 já realizam assembleias totalmente virtuais. E, antes de implantar o sistema, ele fez um

tarem com essa forma de discutir o dia a dia.

‘É possível acessar as contas do prédio no portal’

Pelo site de um conjunto da zona oeste, morador também pode reservar salão de festas e colocar avisos, entre outras ações

Gerente condominial de um edifício na zona oeste da cidade, Enoque Oliveira, de 41 anos, adotou um site para facilitar a rotina dos moradores e a sua.

“No portal é possível fazer reserva do salão de festas, acessar os documentos do condomínio – regulamento e convenção, fazer enquetes e votações pré-assembleias, colocar avisos e enviar comunicados via e-mail.”

Oliveira conta que sempre utilizou ferramentas online para agilizar o trabalho. E, desde que decidiu implantar neste condomínio economizou em tempo e mão de obra.

“Precisava ter gente o dia todo para as reservas dos salões de festas e das quadras. Depois que o site entrou no ar, economizei reduzindo o quadro de funcionários administrativos.”

O gerente contratou o sistema e informou os condôminos,

com avisos nos elevadores. Ele conta que recebeu muita reclamação e argumentava que com a ferramenta reduzira em R\$ 12 mil os custos do condomínio. “Era um bom argumento”, diz.

“Reserva das áreas comuns é o que mais agrada e é o mais usado. Agora o morador só consegue fazer reserva através do site, não adianta pedir para os funcionários. Também é bastante usado para consultar os documentos do condomínio”, diz.

Oliveira conta que não usa o portal para realizar assem-

● Economia

“Precisava ter gente o dia todo para as reservas dos salões de festas e das quadras. Quando implantei o sistema online, economizei reduzindo o quadro de funcionários administrativos”

“A aceitação é grande, 98% dos moradores estão cadastrados”

Enoque Oliveira
GERENTE CONDOMINIAL

bleias virtuais, mas para fazer enquetes e votações antecipando os assuntos que deverão ser discutidos. Com isso, ele reduz o tempo e aumenta a objetividade das reuniões.

Ele menciona que teve duas situações recentes que a ferramenta evitou a convocação de uma assembleia. Uma foi para colocar uma fonte no espelho d’água e outra para a troca de lâmpadas azuis, originais do projeto, por lâmpadas brancas.

“No caso da fonte, o ‘não’ foi vencedor e diante do resultado nem levei o assunto para a assembleia e para a troca das lâmpadas, fiz a enquete e ganhou as brancas com mais de 70%. Decidi, comuniquei, via e-mail e com aviso nos elevadores o resultado”, esclarece.

Para que todos tenham acesso ao portal, cada um tem seu login e senha para poder acompanhar os assuntos tratados. Ainda assim, Oliveira coloca as decisões no quadro de avisos do site e nos elevadores do prédio. “Com o site eu economizo tempo para dar atenção aos assuntos mais importantes. A aceitação é grande, 98% dos morado-



WERTHER SANTANA/ESTADÃO

Oliveira. “Solicitação de áreas comuns é o que mais agrada os moradores e é mais usado”

res estão cadastrados”, diz.

Rede social. O sócio-fundador da Condovox – empresa que desenvolve sites inteligentes para condomínios – Rafael Adami, criou em 2006 uma ferramenta tecnológica que pudesse atender toda a comunicação de um edifício. “Querida um sistema que melhorasse a comunicação do condomínio, como uma rede social, onde todos pudessem fazer reservas, registrar ocorrências, achados e perdidos e até a carona solidária, assim nasceu o produto, em 2010”, conta.

A Condovox entrega uma plataforma pronta para ser alimentada e as configurações serão feitas conforme as necessidades do condomínio. “Mas ele terá um site que permitirá a ele inserir todas as informações cadastrais e as possibilidades de fazer votações e enquetes online.”

Para Adami, o site cria atalhos para dinamizar a vida em condomínio e, segundo ele, quando é dada a facilidade entre 85% e 90% utilizam da ferramenta e participam.

“Nas enquetes o que vale é o voto por cadastro e cada mora-

dor tem o seu. Na votação é um voto por unidade, e o site tem um sistema de auditoria para impedir fraudes – o sistema avisa quem votou”, esclarece.

Atualmente, a Condovox tem 110 clientes e 15 mil usuários cadastrados. Para adquirir o sistema, o custo mensal será entre R\$ 200 e R\$ 450 de acordo com o tamanho do condomínio e não há contrato com tempo determinado, pode usar por um mês e cancelar. “Em dois dias entregamos um site pronto e personalizado para ser utilizado pelo condomínio”, diz.