



09

O CONDOMÍNIO DIGITAL

# RECURSOS E GESTÃO

**AABIC**

desde 1978

Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo



-----

## NÚMERO 9 - AGOSTO DE 2024

AABIC Orienta é um informativo periódico da AABIC - Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, destinado aos associados e ao mercado de administração condominial e imobiliário. A impressão será feita para fins de divulgação definidos pela Diretoria e, mediante reembolso de custos, por solicitação das associadas para distribuição a seus clientes.

**Coordenação Geral:** Diretoria de Condomínios

-----

**Endereço:** Rua Estados Unidos, 89 - Jardim Paulista  
01427-000 - São Paulo - SP

-----

**Telefone:** (11) 3059-3372

-----

**Website:** [www.aabic.org.br](http://www.aabic.org.br)

-----

**E-mail:** [info@aabic.org.br](mailto:info@aabic.org.br)

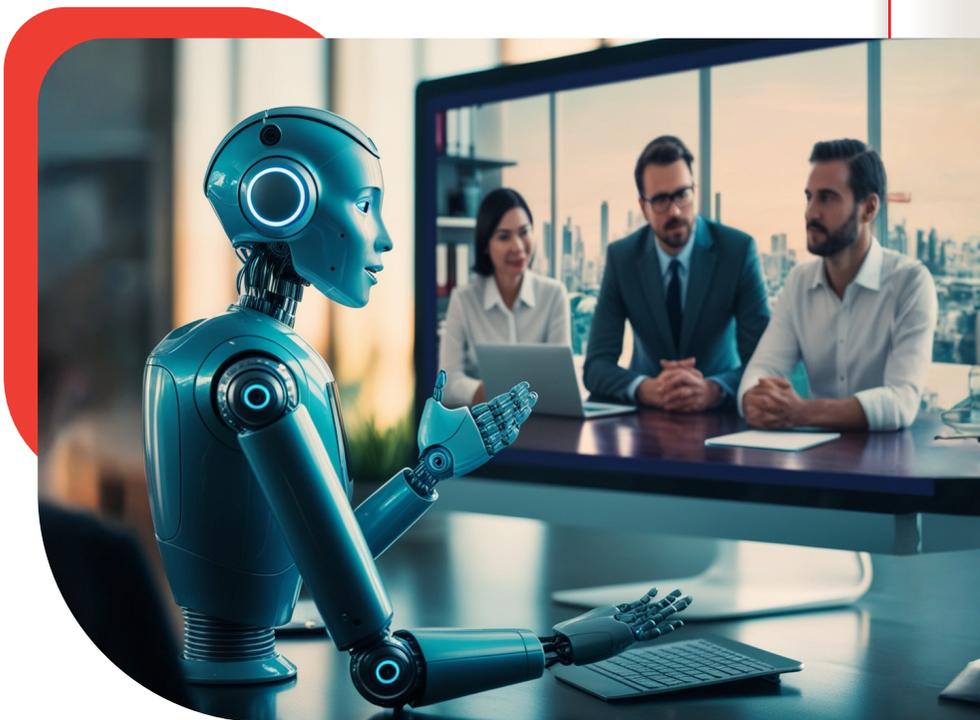
Proibida a reprodução total ou parcial desta publicação.

# O CONDOMÍNIO DIGITAL – RECURSOS E GESTÃO

## INTRODUÇÃO

A era digital revolucionou a maneira de viver em comunidades e administrar recursos, espaços e patrimônio. No contexto da administração condominial, a tecnologia trouxe inovações que não apenas simplificam, mas também otimizam processos, aumentam a eficiência e adequam questões importantes aos conceitos de sustentabilidade e compliance, por exemplo.

Este e-book oferece uma visão abrangente das tecnologias disponíveis na administração condominial, que impactam diretamente o cotidiano dos condomínios, proporcionando benefícios e melhorias significativas para síndicos e condôminos. Vamos explorar aqui as principais ferramentas que estão transformando a gestão condominial nos dias de hoje.

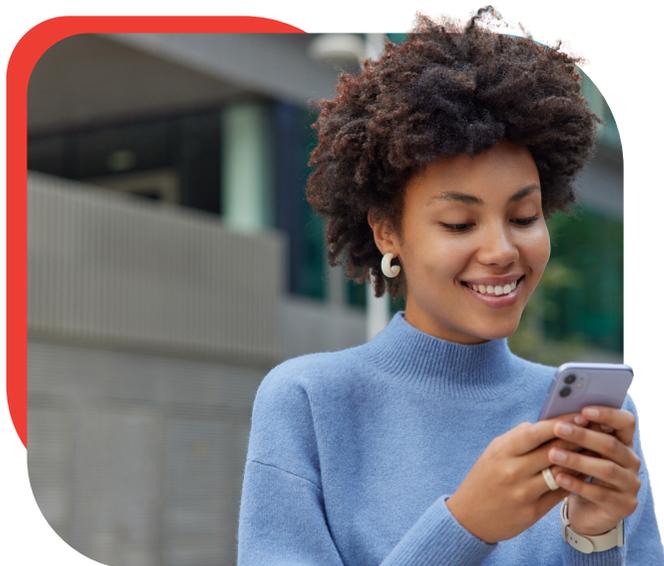


## A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

As empresas administradoras, inseridas neste cenário de mudanças e desafios, precisam estar atualizadas e conhecer os recursos e tecnologias que possam dar suporte às suas equipes e sistemas internos, para levar soluções e informações a seus clientes. Historicamente, as administradoras sempre estiveram à frente de muitos outros negócios e mercados no uso de tecnologia. Além de seus sistemas de gestão internos, elas contam com softwares robustos para:

- a)** Integração bancária: registros e movimentação de cobrança, pagamentos e comprovantes, conciliação;
- b)** Integração de Gestão de Pessoal: eSocial, DCTF-WEB e FGTS Digital;
- c)** Integração e Gestão Tributária: DCTF-WEB e ISS;
- d)** Gerenciamento e Integração de Certificados Digitais;
- e)** Gerenciamento de Procurações Eletrônicas para diversos órgãos e entidades governamentais;
- f)** Gestão Digital de Pagamentos e Prestação de Contas Online;
- g)** Processos Digitais de Aprovação de Contas;
- h)** Assembleias e Reuniões Eletrônicas com Plataformas de Votação e outros recursos;
- i)** Interfaces de Atendimento ao Síndico e Condôminos – Portal e App.

Além de todos esses recursos, as empresas enfrentam a difícil tarefa de atender os clientes tanto nas plataformas digitais quanto nas orientações mais personalizadas, com a proximidade necessária para tratar de assuntos delicados ou dúvidas, incorporando centenas de outras rotinas aos serviços prestados aos condomínios.

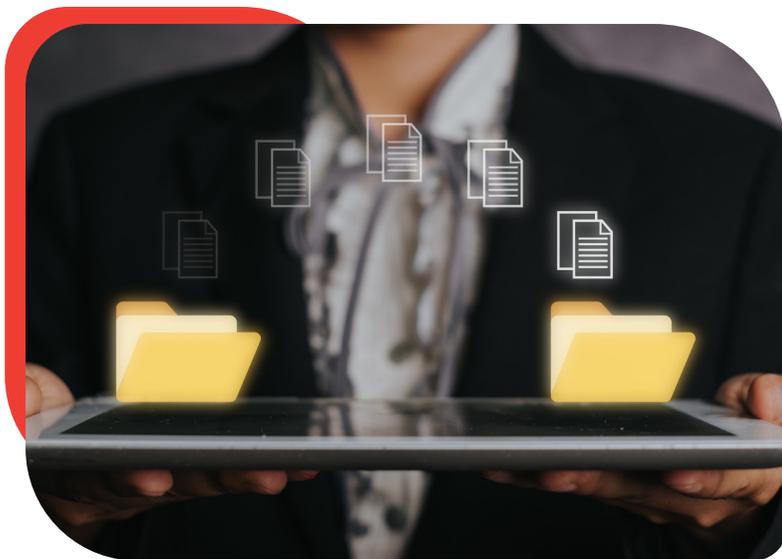


## USO DO APLICATIVO E PORTAL DA ADMINISTRADORA

Os aplicativos e portais digitais das administradoras foram criados há muitos anos e revolucionaram o acesso dos síndicos e condôminos a informações e serviços essenciais, como emissão de boletos, certidões negativas, atas e documentos, atualização cadastral, acordos para pagamento de débitos e acesso a todos os tipos de documentos importantes relacionados à administração do condomínio.

A divulgação de comunicados, contratos, pesquisas, pastas de prestação de contas digitais ou das concorrências de compras e serviços realizadas pelo condomínio é concentrada neste canal de acesso, viabilizando uma comunicação objetiva e transparente sobre todas as questões internas do condomínio.

As administradoras atuam na constante atualização dessas ferramentas e são responsáveis por todo o conteúdo, divulgação e esclarecimentos de dúvidas aos usuários. Elas também oferecem aos síndicos acessos exclusivos para utilizar esses canais para abertura de chamados, comunicação com os moradores e consultas específicas relacionadas à gestão dos empreendimentos.



## **PROCESSO DIGITAL DE PRESTAÇÃO DE CONTAS**

A digitalização da prestação de contas dos condomínios é uma realidade concreta e uma das maiores inovações do setor de administração condominial. Os recursos que permitem que o processo de pagamento de contas se inicie digitalmente, passe pelo sistema bancário e se encerre com a consolidação automática de toda a movimentação financeira do período, de forma transparente e eficaz, compõem uma esteira digital dinâmica, que foi gradualmente melhorada e continua recebendo atenção para buscar automaticamente notas fiscais, boletos e contas de consumo.

Os síndicos e conselheiros podem acessar todos os documentos financeiros digitalizados com facilidade e com links diretos nos relatórios, o que facilita auditorias e revisões, além de contarem com informações gráficas do comportamento e participação de despesas no período. Todo o processo de conferência e aprovação das contas pelo Corpo Diretivo pode ocorrer no ambiente virtual, facilitando a resposta a dúvidas e consultas às aprovações individuais.

As administradoras contam ainda com integrações de pagamentos via processos internos, como pagamento de salários, férias e guias dos impostos

retidos e recolhidos pelos clientes, e asseguram que todos os dados estejam corretamente inseridos, arquivados e salvos em backups, com base nas políticas de privacidade e definições de acesso dos condomínios.

O arquivo eletrônico das Pastas Digitais é de responsabilidade do condomínio, que pode fazer o download de cada prestação de contas e armazenar os arquivos de forma segura, como melhor lhe convier. As administradoras devem informar os síndicos a respeito do prazo de arquivamento das pastas e viabilizar uma forma para que o download seja realizado e arquivado pelo condomínio.

## RESERVAS DE AMBIENTES COMUNS

As plataformas digitais das administradoras permitem também a reserva e a gestão do uso de áreas e equipamentos comuns, como salões de festas, espaços gourmet e academias, de forma dinâmica e conveniente. Os moradores podem verificar a disponibilidade de uma área, acessar o regulamento de uso e confirmar uma reserva através do aplicativo ou portal da administradora, sem burocracia. Os termos de uso e as informações para cobrança de aluguéis ficam armazenados no sistema e são processados automaticamente pela administradora para cobrança da unidade responsável.

A configuração das reservas geralmente permite uma grande personalização para cada empreendimento e para cada área comum, conforme decisões e parâmetros definidos pelo condomínio.



## REDUÇÃO DO USO DE PAPEL

A digitalização de processos administrativos reduz significativamente o uso de papel e aumenta a velocidade da divulgação de informações, diretamente para os dispositivos eletrônicos dos moradores e usuários, seja no caso dos boletos de condomínio ou comunicados e circulares. O envio eletrônico dos documentos traz economias operacionais e uma melhor organização da gestão de cobrança e comunicação, embora dependa de grandes investimentos das administradoras no desenvolvimento das plataformas e no gerenciamento de conteúdo e envio aos condôminos.

Atualmente, editais e atas de assembleia ainda obedecem a um rito mais formal de envio impresso, quando não houver outra orientação decidida pelo condomínio. No entanto, as demais comunicações, incluindo advertências, estão sendo cada vez mais transmitidas pelo portal do condomínio ou outros canais digitais, com envio de notificações aos condôminos para que tomem conhecimento.

As administradoras estão preparadas para converter 100% da comunicação dos condomínios para o meio digital, incentivando os condôminos a aderirem a práticas mais adaptadas aos tempos atuais, com benefícios diretos, como acesso rápido a dados e informações fundamentais de interesse comum.

Quanto ao pagamento dos boletos de condomínio, o uso do DDA (Débito Direto Autorizado) permite que os condôminos acessem seus compromissos diretamente na plataforma digital da instituição bancária, eliminando a necessidade do boleto físico e protegendo-se de fraudes eletrônicas que podem ocorrer se os computadores ou dispositivos do recebedor do título estiverem contaminados por malware ou vírus.

## GESTÃO DE DOCUMENTAÇÃO E MANUTENÇÃO

A digitalização e a automação não se limitam aos processos financeiros e de comunicação, mas também desempenham um papel crucial na gestão de documentação e manutenção dos condomínios.

A guarda digital de projetos, plantas, manuais de manutenção e arquivos técnicos é fundamental para a gestão dos síndicos, administradores e prestadores de serviços. Se o condomínio não possuir esse material, é interessante que o síndico e a administradora se mobilizem para reunir os documentos disponíveis e garantir que estejam digitalizados e acessíveis.

Com a NBR 16.280, norma da ABNT que obriga os condôminos a apresentarem documentação técnica sobre obras e reformas nas unidades, validadas por um profissional especializado, tornou-se também importante que o condomínio disponha de um arquivo digital para reunir esses processos, garantindo a conformidade com as normas técnicas previstas e os limites de intervenção nos imóveis.

## CONCLUSÃO

A transformação digital nos condomínios não é mais uma tendência, mas uma realidade que redefine a forma de administrar e gerir as comunidades condominiais. Este e-book destaca de forma resumida a importância e os benefícios da implementação de tecnologias na administração condominial, mostrando como as ferramentas digitais podem simplificar processos, aumentar a eficiência e promover a sustentabilidade.

Síndicos, administradoras e condôminos devem unir esforços para compreender este movimento de inovação, abraçando as mudanças e adaptando-se continuamente para maximizar as facilidades oferecidas pelo mundo digital, em benefício de todos os envolvidos na vida condominial.



[www.aabic.org.br](http://www.aabic.org.br)

**Consulte uma empresa associada.**





Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo

[www.aabic.org.br](http://www.aabic.org.br)