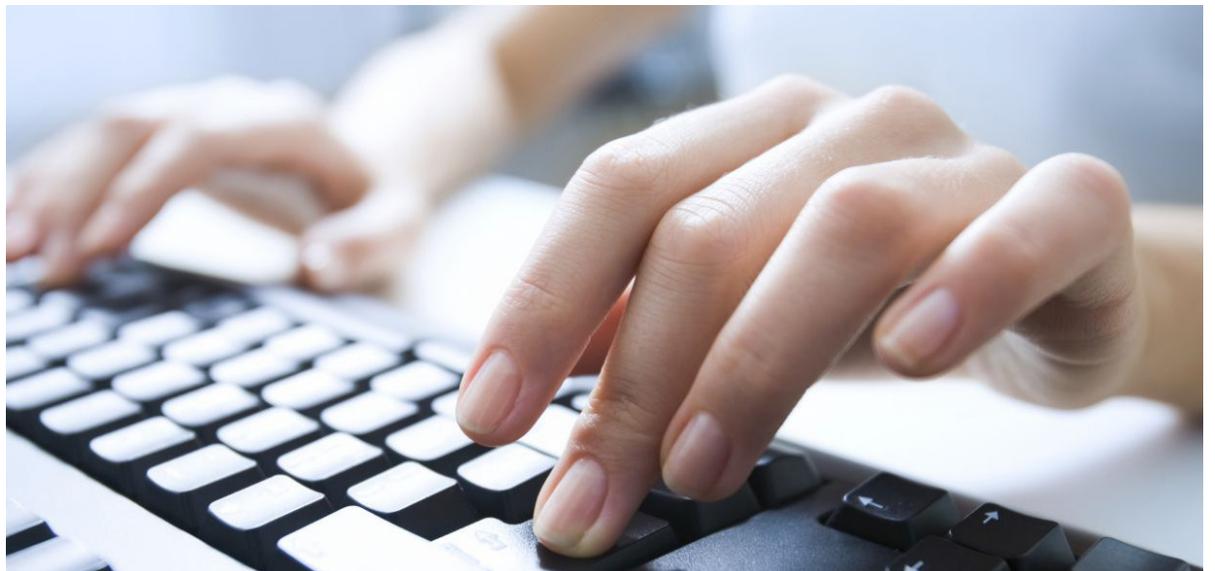


Jornal PRED News

A mais abrangente publicações sobre condomínios

Cadastro atualizado de moradores facilita segurança e comunicação no condomínio

O cadastro atualizado de moradores em um condomínio é uma ferramenta indispensável para a execução de práticas de segurança, com destaque para situações de emergência, e ainda no controle de acesso para quem entra ou sai das dependências condominiais. Também é um importante instrumento para a comunicação entre administração e condôminos.



Leia mais pag. 04

Despesas ordinárias e Despesas extraordinárias: Quem paga?

Que são despesas ordinárias e extraordinárias? Quem paga pelas despesas ordinárias? E quem arca com as despesas extraordinárias? Essas são perguntas muito frequentes entre moradores de condomínios. Saber o que elas representam pode facilitar a compreensão sobre quem deve custear cada uma delas.

Leia mais pag. 05

Síndico: uma figura fundamental para o bom funcionamento do condomínio

Tornou-se corriqueiro comparar o condomínio a uma pequena cidade, onde um modelo de gestão eficiente faz toda a diferença. Porém, é inegável perceber que a figura do síndico é essencial para o bom funcionamento do condomínio. Comemorado no dia 30 de novembro, o Dia do Síndico tem um significado especial para quem convive de perto com os problemas gerados pela vivência coletiva e a divisão de espaços comuns.

Leia mais pag. 09

Síndico do Mês

No mês em que se celebra o Dia do Síndico, o PredNews traz para o Síndico do Mês a história de uma síndica recém-chegada na função, que está em seu primeiro mandato e que já tem muito o que mostrar como resultado do seu trabalho.

Leia mais pag. 10 e 11

Jornal **PRED** News

A mais **abrangente** publicação
sobre **condomínios**

EDITORIAL

Edição de Novembro

Ano VI • Nº 28 • 2016

Revista Pred News é uma publicação
de H. Rocha Gráfica e Editora Ltda.

Conselho Editorial

Whenna Duarte e Jonh Passos

Diretor Executivo

Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Projeto Gráfico | Direção de Arte

Jonh Passos

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima
1613 • 1º Piso Bairro de Fátima
CEP: 64048-180 • Teresina-PI

Fones:

86 3133 5032 | 999925 2449

E-mail:

prednews@predialadm.com.br
marketing@predialadm.com.br

As matérias publicadas neste edição poderão ser reproduzidas total ou parcialmente, desde que citada a fonte. Solicitamos que as reproduções das matérias sejam comunicadas à redação. As opiniões expressas nos artigos assinados são de inteira responsabilidade dos seus autores.

Aos leitores

Em Novembro, o Jornal PredNews traz muitas dicas e novidades sobre o mundo dos condomínios. Se você está com dificuldades em equilibrar sua contas pessoais e manter em dia a taxa de condomínio, nossa edição deste mês vai te dar orientações básicas para organização do seu orçamento. São passos simples de seguir e muito eficazes para resolver de vez suas pendências e trazer sua tranquilidade financeira.

Vamos falar sobre o fim do boleto sem registro, anunciado pela Federação Brasileira de Bancos. A nova modalidade de cobrança passa a exigir o CPF ou CNPJ e o nome do pagador, reafirmando a importância de manter seu cadastro atualizado junto à administração do seu condomínio. Essa atualização cadastral também é item de segurança para quem mora em condomínios. Vale a pena conferir essa matéria!

E o mês de Novembro é muito especial para o Prednews, pois é quando se comemora uma data muito especial, o Dia do Síndico. Vamos falar sobre o que essa figura representa para o condomínio, quais as suas atribuições, a importância da parceria com a administradora e dar dicas para facilitar o trabalho dele, que

administra o condomínio para o bem-estar e a comodidade de todos.

Pegando a deixa do Dia do Síndico, nossa publicação traz a história de uma síndica recém-chegada no cargo, que já provou que a determinação e a organização são ferramentas indispensáveis para gerenciar um condomínio. No Síndico do Mês, Denise Maranhão, síndica do Condomínio Reserva Yucca, será nossa homenageada.

Os aumentos de despesas e de conflitos com a proximidade do fim do ano podem ser resolvidos com medidas preventivas adotadas pela administração do condomínio. Utilizando a Convenção do condomínio e uma boa dose de planejamento é possível afastar esses aumentos e ainda economizar nesse período.

Ainda no campo das dicas, o jornal de Novembro vem com sugestões para garantir que seu apartamento fique mais silencioso e que a harmonia entre você e seus vizinhos saia fortalecida; e com dicas para evitar o desperdício da água da piscina do condomínio. Confira o material especial que preparamos para você!

Boa leitura!

Acesse:



/predialadm



www.predialadm.com.br



Classevendas

Vender imóveis nunca foi tão fácil assim

Olá,

Sua conta no **Classevendas** foi criada com sucesso! Agora você tem acesso a todos os benefícios que nosso site oferece. Com ele, você gerencia sua carteira de imóveis de forma rápida e fácil, cria parcerias comerciais - aumentando sua atuação no mercado, realiza avaliação de seus corretores e reduz custos. Tudo de onde estiver e da forma que desejar.

O **Classevendas** é um dos mais elaborados sites de gerenciamento de imóveis do Brasil.

30 dias de teste +

50%
de desconto

**na assinatura
durante um ano.**

Faça uma experiência, **invista e cresça**

Planejamento orçamentário

Organize suas finanças e mantenha a taxa condominial em dia

Planejamento é a base para a organização das finanças pessoais. É planejando que se pode arcar com todos os compromissos dentro dos prazos e garantir, no caso da taxa condominial, por exemplo, a manutenção e conservação do condomínio. Água e luz das áreas comuns, aquisição de materiais de limpeza e contratação de serviços, além do pagamento de funcionários e outras despesas do condomínio dependem da cota paga dentro do prazo. Com a taxa em dia, a saúde financeira do condomínio fica equilibrada e sua administração pode executar melhorias em benefício da coletividade.

Já quando a cota condominial está atrasada, os prejuízos são diretamente sentidos na estrutura do condomínio, que não consegue arcar com suas obrigações e a manutenção das instalações é prejudicada. A consequência disso é que pontos como tranquilidade, segurança e bem-estar dos próprios condôminos são afetados.

Isso tudo mostra a importância da organização do orçamento doméstico na vida do condômino. Se você está com dificuldades de ajustar suas finanças, a PredNews vai te dar dicas de controle de gastos e equilíbrio nas contas, vamos a elas!

O primeiro passo para a organização do orçamento doméstico é fazer um diagnóstico financeiro, anotando detalhadamente todos os gastos, analisando a renda que entra e com o que o dinheiro é usado. Isso pode ser feito em um caderno, uma planilha ou até mesmo por aplicativo no celular.

Reduzir os gastos desnecessários é o segundo passo nesse controle orçamentário. Eles podem impedir que você consiga fechar todas as contas do fim do mês. Pequenos hábitos, como o banho demorado ou a luz do abajur representam excessos se colocados na ponta do lápis. Elaborar uma lista de compras é uma boa dica

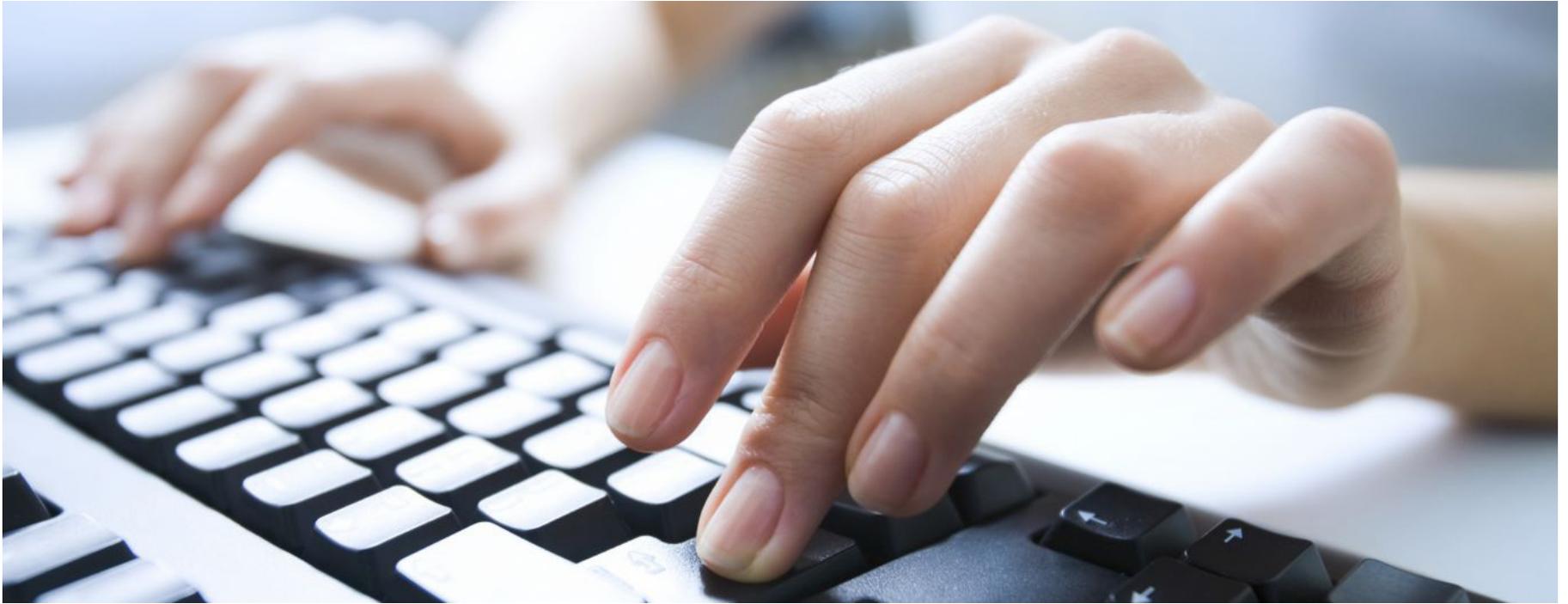
para levar somente aquilo que você realmente precisa e controlar os impulsos consumistas.

Com a lista em mãos, tome as decisões de compra em casa. Locais como lojas, supermercados e shoppings podem ser verdadeiras armadilhas de estímulo ao consumo. O pagamento das compras à vista, quando houver desconto, também é vantagem para o consumidor.

Agora é hora de fazer projetos de vida para curto, médio e longo prazo; e também analisar quanto tempo levará e quanto custará para realizar cada um deles. Planejar e poupar são os caminhos para realizar seus sonhos e ter tranquilidade financeira, sem deixar de honrar o pagamento das contas fixas do dia a dia e poder traçar metas sempre maiores.



Cadastro atualizado de moradores facilita segurança e comunicação no condomínio



O cadastro atualizado de moradores em um condomínio é uma ferramenta indispensável para a execução de práticas de segurança, com destaque para situações de emergência, e ainda no controle de acesso para quem entra ou sai das dependências condominiais. Também é um importante instrumento para a comunicação entre administração e condôminos.

Munido dos dados atualizados dos moradores, o síndico deve ter o cadastro como uma medida preventiva de segurança, ganhando tempo e agilidade para contatar condôminos em condições emergenciais. Um benefício também para o próprio morador, que pode ser avisado com mais rapidez sobre situações corriqueiras, como a entrega de encomendas ou a visita que chegou mais cedo; e até problemas mais graves, como vazamentos de gás ou arrombamento de uma unidade.

Além do contato mais rápido, a segurança do controle na portaria é outro ponto que exige do condomínio uma base atual de informa-

ções sobre os condôminos. É por meio do cadastro que o porteiro diferencia moradores, visitantes ou fornecedores. A lista com o nome completo dos moradores, incluindo proprietário e todos os seus dependentes, os respectivos números de telefone e até o modelo e placa dos veículos reforça a segurança na entrada e saída do condomínio.

Com o anúncio da Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) sobre a mudança trazida pela circular nº 3.656/2013, emitida pelo Banco Central do Brasil, que determina a extinção do boleto sem registro, a atualização cadastral para condôminos tornou-se ainda mais importante. Isso porque será obrigatório constar no boleto de cobrança registrado o CPF ou CNPJ e o nome do pagador, dentre outras informações. A cobrança registrada tem como objetivo evitar fraudes e garantir mais segurança a essa modalidade de pagamento.

Essa medida implica na relevância de um cadastramento mais completo dos condô-

minos. O cadastro completo deve ser mantido de forma sigilosa pelas administradoras e síndicos, diferentemente do cadastro simplificado, que precisa constar na portaria.

Mas, além dos boletos, as formalidades que garantem os direitos e fazem exigência dos deveres dos condôminos acontecem por meio de documentos escritos, como comunicados, convocações e atas das assembleias e advertências, por exemplo. Novamente a necessidade do cadastro atualizado é reforçada.

De posse dessas informações, o síndico pode gerenciar diferentes situações dentro das dependências condominiais, agilizar a emissão de cobranças e, inclusive, fazer a contestação de inadimplentes, garantindo mais equilíbrio para a saúde financeira do condomínio e tendo mais facilidade de contato com seus moradores.

Despesas ordinárias e Despesas extraordinárias: Quem paga?

O que são despesas ordinárias e extraordinárias? Quem paga pelas despesas ordinárias? E quem arca com as despesas extraordinárias? Essas são perguntas muito frequentes entre moradores de condomínios. Saber o que elas representam pode facilitar a compreensão sobre quem deve custear cada uma delas.

As despesas ordinárias são referentes aos gastos rotineiros e indispensáveis para garantir a limpeza, manutenção e conservação condominial, além de pequenos reparos emer-

genciais. Uma previsão orçamentária bem elaborada, projetando os gastos condominiais necessários ao longo do ano, é fundamental para evitar a realização de uma nova assembleia para discussão de orçamento. Já as despesas extraordinárias são provenientes de melhorias feitas à estrutura da edificação, resultando na valorização do imóvel; e ainda de imprevistos, em situações de emergência que envolvam algum equipamento ou área pertencente ao condomínio. Em alguns casos emergenciais, a

capitação de valores para despesas extraordinárias é antecedida de uma assembleia. Sabendo disso, fica mais claro explicar que, quem deve arcar com as despesas corriqueiras do condomínio, as ordinárias, é o morador da unidade, seja ele proprietário ou inquilino. Enquanto que, as despesas extraordinárias são de responsabilidade do proprietário da unidade, ou seja, do locador. Confira na tabela abaixo alguns exemplos de despesas ordinárias e extraordinárias:

DESPESAS ORDINÁRIAS

Pintura de partes comuns
Despesas regulares com funcionários (salários, encargos)
 Consumo de água, luz, gás
Manutenção de elevador, piscina, jardim etc.
 Material de limpeza
Honorários de administradora
 Prêmios de seguros

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Pintura de fachada
Indenizações trabalhistas
 Reformas e ampliações do imóvel
Instalação de novos sistemas de segurança, economia e lazer
 Projetos de paisagismo e decoração
Fundo de obras
 Fundo de reserva



PREDIAL

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

www.predialadm.com.br

No coração dos Piauienses
há 8 anos consecutivos



MARCAS
Inesquecíveis
2015



Mais de 37 mil imóveis administrados

A PREDIAL CUIDA NO PRESENTE, **DE OLHO NO FUTURO**

A Predial Administradora de Condomínios Ltda. é uma empresa de olho no futuro, por isso antecipa-se e apresenta soluções eficientes às necessidades dos nossos clientes e parceiros. Contamos com a experiência em administrar os mais diversos tipos de condomínios no Piauí (Teresina, Picos, Pedro II, Parnaíba, Luís Correia) e Maranhão. Nossa solidez é fruto de um trabalho contínuo e dedicado ao cliente; para tanto, contamos com uma equipe de profissionais especializados prontos para oferecer um serviço diferenciado e com alto padrão de qualidade.

10 motivos para escolher a Predial

- Experiência em administrar mais de 280 condomínios no Estado do Piauí (Teresina, Picos, Pedro II, Parnaíba, Luís Correia) e Maranhão;
- Garantia total da receita condominial;
- Atuação em condomínios residenciais, comerciais, mistos, centros médicos e condomínios-clubes;
- Mais de 37 mil imóveis administrados;
- Equipe multiespecializada nas áreas: contábil, administrativa, financeira, logística, cobrança, pessoal e jurídica;
- Suporte ao síndico no cumprimento das obrigações condominiais;
- Transparência administrativa;
- Consultas e serviços on-line;
- Programas de educação condominial e ambiental;
- Constantes investimentos em inovação tecnológica.

Para maiores informações acesse:

www.predialadm.com.br

CONTATOS:

86 3133 5000 | 86 3133 5031

comercial@predialadm.com.br

Curta nossa Fanpage: 
Predial Administradora de Condomínios

Fundo de reserva: como funciona?



Como o nome pressupõe, o fundo de reserva é uma forma de arrecadação extra, recolhida separadamente da cota condominial, reservada para despesas não previstas no orçamento do condomínio, atendendo gastos emergenciais e imprevistos, como indenizações trabalhistas por determinação judicial, recuperação de telhados, vazamentos e outros tipos de incidentes que comprometam a estrutura do condomínio. O fundo também pode ter a função de uma poupança para a realização de grandes obras no futuro.

Geralmente esse fundo é instituído e regu-

lamentado por meio da Convenção do condomínio. Também constam na Convenção, o percentual da taxa condominial que deve ser destinado ao fundo e seus possíveis usos. Caso não esteja expresso na Convenção do condomínio, as decisões sobre o fundo de reserva devem ser tomadas em assembleia geral. Assim, se a Convenção não estipular um teto para a composição do fundo de reserva, cabe à assembleia geral definir esse limite.

Com o limite fixado e uma vez atingido o valor determinado, a cobrança deve ser suspensa. A arrecadação deve ser restabelecida sempre que

houver utilização dos recursos oriundos do fundo de reserva para a solução de situações emergenciais, permitindo sua devida recomposição. O objetivo é assegurar que o condomínio disponha permanentemente de condições financeiras diante das eventualidades.

Aos síndicos e gestores do condomínio não é recomendado a utilização de valores do fundo de reserva para o atendimento de assuntos corriqueiros. Nesse caso, o indicado é que haja um reajuste da cota condominial para preservar a integridade do fundo e conseguir o equilíbrio orçamentário das contas do condomínio.

Como se trata de uma acumulação de recursos de médio e longo prazo, fundos de reserva costumam atingir valores consideráveis. Portanto, é importante que o montante acumulado seja aplicado em instituições financeiras como forma de evitar perdas por conta da inflação. Essa prática exige o acompanhamento do Conselho Fiscal do condomínio e a máxima transparência na prestação de contas.

Inquilinos ou condôminos: quem paga?

Um ponto muito questionado quando se fala em fundo de reserva é sobre quem deve arcar com seu pagamento. As despesas ordinárias, que incluem gastos rotineiros com a manutenção do condomínio (água, luz, gás, salário de funcionários, entre outras) devem ser pagas pelos inquilinos. No caso das despesas extraordinárias, para a execução de benfeitorias ao prédio, o pagamento é de responsabilidade do dono do imóvel, o condômino. Aqui, o ideal

é a abertura de cadernetas de poupanças separadas: uma para despesas ordinárias (para inquilinos) e outras para o fundo de reserva e outros fundos específicos (para condôminos). Vale lembrar que, em situações nas quais a arrecadação extra tenha sido utilizada para cobrir despesas ordinárias, é dever do inquilino arcar com os rateios extras para a restauração do fundo.



Fim do ano exige organização de gestores de condomínios

O tempo passa rápido e o ano já está quase acabando. Junto com o mês de dezembro, alguns aumentos também chegam aos condomínios. Aumento de despesas, com o crescimento do consumo de água e energia, além das manutenções e equipamentos que precisam de vistoria; e aumento de reclamações e conflitos entre os moradores.

Com a procura e o uso intensificados das áreas comuns do condomínio, as dificuldades de convivência em ambiente coletivo são agravadas. Até mesmo a decoração natalina, motivo de alegria e comemoração para muitos, pode se tornar fonte de atrito entre condôminos.

Para resolver essas questões, a melhor medida é a prevenção. A administração do

condomínio deve agir antecipadamente para evitar os desgastes desse período. Para isso, a Convenção do condomínio é uma das principais aliadas. Nela constam as regras condominiais que podem ajudar a dar um fim nas discussões entre moradores.

Alguns lembretes e comunicados podem ser fixados pelo condomínio e enviados para lembrar aos condôminos sobre os horários e a utilização adequada das áreas de lazer e a importância do consumo consciente de água e energia. Reuniões e assembleias também contribuem para reiterar as mensagens dos comunicados. Essa estratégia reforça as obrigações dos condôminos, estabelecidas pela Convenção.

Outra dica apontada por especialistas em ges-

tão condominial é a análise minuciosa sobre a quantia que está disponível em caixa e das previsões de gastos até o mês de dezembro. O equilíbrio dessas contas também depende da prevenção e combate à inadimplência. Nesse caso, o síndico deve desenvolver um trabalho de diálogo com os devedores, para as negociações.

Convocar uma equipe para inspecionar todos os equipamentos e a estrutura física dos espaços coletivos do condomínio é mais uma ação preventiva muito eficiente. Essas inspeções podem detectar problemas que geram custos altos ao condomínio, como vazamentos, por exemplo.



Dicas de economia para o condomínio

*Instale lâmpadas de LED e sensores de presença;
Faça um rodízio para o uso da piscina em épocas de grande procura;
Desligue elevadores do condomínio nos horários de menor fluxo;
Verifique a possibilidade de implantar um sistema de reuso de água da chuva;
Oriente o zelador fazer a manutenção do jardim com regador em vez da mangueira;
A mangueira também deve ser substituída pela vassoura para a limpeza de calçadas ou áreas comuns;*

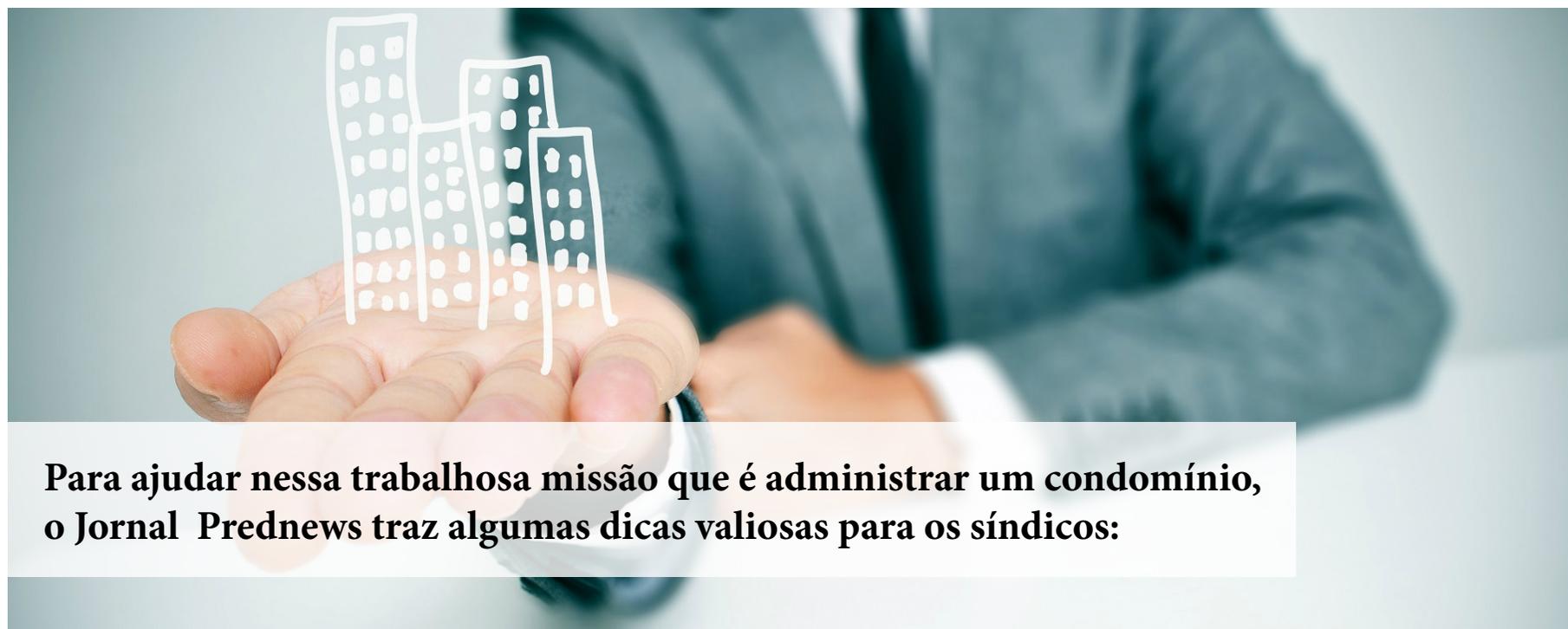
Síndico: uma figura fundamental para o bom funcionamento do condomínio

Tornou-se corriqueiro comparar o condomínio a uma pequena cidade, onde um modelo de gestão eficiente faz toda a diferença. Porém, é inegável perceber que a figura do síndico é essencial para o bom funcionamento do condomínio. Comemorado no dia 30 de novembro, o Dia do Síndico tem um significado especial para quem convive de perto com os problemas gerados pela vivên-

cia coletiva e a divisão de espaços comuns.

O síndico exerce uma função de grande responsabilidade e por isso merece o respeito e a admiração dos moradores e dos demais membros do corpo diretivo do condomínio. Habilidade e organização são fundamentais para atender todas as demandas com rapidez e da melhor forma para todos os con-

dôminos. É preciso muito jogo de cintura para garantir a aplicação das normas condominiais, ser um facilitador da comunicação entre condôminos, zelar pelo patrimônio comum e manter a harmonia entre pessoas com perfis e temperamentos diferentes.



Para ajudar nessa trabalhosa missão que é administrar um condomínio, o Jornal Prednews traz algumas dicas valiosas para os síndicos:

- Conhecer as leis trabalhistas e as leis referentes a condomínios ajuda o síndico a inteirar-se de seus direitos e deveres. Também vale ter sempre uma cópia do Regulamento Interno do condomínio;

- É fundamental conhecer bem o condomínio. Estrutura física, funcionários e moradores são componentes do condomínio e fazem parte da administração do síndico. Conheça bem os funcionários e, principalmente, os condôminos e suas características;

- O síndico precisa organizar constantemente todos os documentos relativos ao condomínio. Arquivar o documento assim

que receber pode facilitar para que síndico não se perca;

Utilizar soluções criativas, com custos adequados aos condôminos e de acordo com as condições do condomínio são alternativas que agradam a todos;

- Nunca descuidar da manutenção de todas as áreas do condomínio. Para isso, é necessário ter contratos com empresas especializadas em manutenção (tubulações, elevadores, infiltrações);

- Manter bom relacionamento com os moradores e funcionários do condomínio faz parte do exercício eficaz da função de síndico.

É importante ter autoridade na resolutividade dos problemas, mas de forma harmônica e social;

- Aprovar em assembleias com os moradores, as reais necessidades do condomínio. Estar atento às demandas concretas dos condôminos e do condomínio podem gerar melhorias significativas em uma administração;

- Comunicar todas as decisões tomadas e melhorias conquistadas aos moradores e funcionários reforça os bons resultados de uma gestão de eficiência.



No mês em que se celebra o Dia do Síndico, o PredNews traz para o Síndico do Mês a história de uma síndica recém-chegada na função, que está em seu primeiro mandato e que já tem muito o que mostrar como resultado do seu trabalho.

Denise Maranhão, síndica do Condomínio Reserva Yucca, está a menos de um ano no cargo que assumiu, segundo ela, como um teste de 180 dias. Denise prova como, da necessidade de se tornar síndica para que todos os condôminos recebessem as chaves dos apartamentos, até agora, depois de consideráveis melhorias no condomínio, a função de administradora tem lhe caído muito bem. A limpeza e a organização condominial são a confirmação de que a atuação da síndica, recente como o próprio condomínio, está seguindo passos vitoriosos.



PredNews: Quando iniciou sua gestão?

Denise Maranhão: Minha gestão iniciou em janeiro de 2016.

PredNews: O que lhe motivou a se candidatar ao cargo de síndica?

Denise Maranhão: Na verdade nunca tinha exercido esse cargo anteriormente, porém no momento da eleição ninguém se candidatou e como precisava-se de um síndico para a entrega dos apartamentos, eu mesma me prontifiquei e tive uma gestão de 180 dias para um “teste”, ao passar esse tempo fui reeleita ao cargo novamente.

PredNews: Qual era a situação do condomínio no início de sua gestão?

Denise Maranhão: A situação era bem simples, não tinha nada, tudo deveria ser executado com bastante pulso para que pudesse iniciar a criação da cultura do nosso condomínio.

PredNews: Quais foram as primeiras metas da sua gestão?

Denise Maranhão: Ter um Regimento Interno com normas e regras. Ter rotina de limpeza e checklist. Padrões de segurança-adesivos. Deixar equipe de portaria e limpeza alinhada de acordo com suas funções, para assim, levar limpeza, organização e segurança aos moradores.

Realizo reuniões periódicas com equipe do condomínio para que possa melhorar os serviços aos moradores. Eles são orientados, através de reuniões, sempre agir com educação, zelo e respeito com todos.

PredNews: Essas metas já foram alcançadas?

Denise Maranhão: Sim, mas sempre é necessário voltar ao início e reforçar o que re-



almente é importante. Criar novas estratégias.

PredNews: Quais as diferenças podem ser sentidas no condomínio, do início da sua gestão até agora? O que mudou?

Denise Maranhão: O condomínio hoje está mais organizado, mais limpo, há cobrança junto aos moradores, onde eles também têm responsabilidades sobre as áreas comuns e em cumprir o nosso regimento.

PredNews: Quais os desafios do cargo de síndica?

Denise Maranhão: O desafio é diário. Todo dia surge um fato novo e o maior deles é ter paciência e respeito por cada situação vivida e relatada por moradores e colaboradores. Mas, não tenho dificuldade em trazer soluções. Sempre agi com profissionalismo exercendo a função de síndica, com base na Convenção do condomínio, Regimento Interno e responsabilidade em geral.

Como o condomínio é “novo”, um dos desafios é ter a participação dos moradores em eventos em datas comemorativas e também fazer com que cada um cumpra seu papel e suas responsabilidades perante o regimento.

Para facilitar o entendimento, sempre faço



campanhas educativas sobre diversos temas, as mesmas vão por grupo de rede social, e-mail, campanha impressa e colocada em mural.

PredNews: Qual a importância da parceria com a Predial Administradora de Condomínios?

Denise Maranhão: A Predial é uma bela parceira, onde sempre me orienta de forma legítima, de acordo com cada nova situação que surge.

PredNews: Quais os novos projetos da sua gestão para o condomínio?

Denise Maranhão: Melhorar mais ainda a segurança e limpeza. Em breve colocar mais câmeras de segurança. Comprar mantas para o elevador e tapetes. Contratar mais um zelador, pois está aumentando consideravelmente o número de moradores. Reformar a guarita e colocar armários.

Criar uma pequena área de lazer dentro do condomínio, como um deck de uso exclusivo dos moradores do nosso condomínio Reserva Yucca. Hoje temos uma grande área de lazer, porém em breve ela será dividida com mais cinco condomínios, e hoje uma área de lazer que parece ser grande, futuramente se tornará pequena.



O imóvel que você procura em 3 cliques!



**PROCURANDO O IMÓVEL DOS SEUS SONHOS?
QUERENDO FAZER UM INVESTIMENTO NA SUA VIDA?**

www.classimoveis.com.br



O imóvel que você procura em 3 cliques



Parceria entre síndico e administradora

Quais as atribuições de cada um?

A grande responsabilidade que o síndico exerce ao assumir esse cargo já foi tema tratado nesta edição do PredNews. Entre suas obrigações previstas em lei estão: convocar assembleias dos condôminos; representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições; realizar o seguro da edificação; entre outras. Porém, a possibilidade de contratação de uma administradora facilita, e muito, a vida do síndico.

A administradora se insere nesse contexto de muitas atribuições como um apoio especializado, garantindo organização e eficiência à gestão do síndico. Daí surge a necessidade de que os dois estejam em perfeita sintonia e estabeleçam uma parceria afinada.

Quando se aciona uma administradora para auxiliar na gestão condominial, as responsabilidades dessa empresa devem estar muito

bem especificadas em contrato detalhado de prestação de serviços, tornando claro para todos os moradores, o papel da contratada.

Os serviços oferecidos por uma administradora são muitos. Eles podem variar conforme o interesse de cada condomínio. Entre eles estão a gestão administrativa, com o gerenciamento dos arquivos documentais, controle do cadastro de proprietários, disponibilização de banco de dados na Internet, emissão e distribuição de cartas, circulares, editais de convocação e atas das Assembleias Gerais; coleta de orçamentos de obras e serviços necessários, controle da manutenção das áreas de recreação, vistoria técnica periódica nas instalações e áreas comuns com emissão de relatórios; e outros.

As administradoras de condomínio também dispõem de serviços de gestão de Recursos Humanos, com recrutamento e treinamento de funcionários, admissão e procedimentos de registro, elaboração da folha de pagamento, aquisição e controle de uniformes, atualização

das carteiras profissionais, elaboração da folha de pagamento do 13º salário; por exemplo.

Fazem parte ainda dos serviços realizados por uma administradora, a gestão financeira (elaboração e acompanhamento das previsões orçamentárias, elaboração do quadro de rateio das despesas, emissão dos recibos/boletos bancários, prestação de contas mensais, cobrança administrativa de devedores, gestão tributária com cálculo para aplicação das alíquotas, retenção e recolhimento do PIS, COFINS, CSLL, ISS, INSS e IRF) e a gestão de assuntos jurídicos (consultoria tributária, fiscal e trabalhista; emissão de notificações extra-judiciais e judiciais, assessoria na elaboração de Regimentos Internos, Ações e acompanhamento da cobrança judicial dos devedores de cotas).

Ciente do seu papel de síndico e com a assessoria de uma administradora idônea, o condomínio evita falhas administrativas e judiciais, e pode ser gerenciado de forma legal e organizada.

Como deixar o seu apartamento mais silencioso

Confira algumas dicas para suavizar barulhos que tiram o sossego de quem mora em condomínio

Quem mora em condomínio sabe que o barulho é uma das principais causas de conflito entre os moradores. Por ser um ambiente coletivo, respeitar o direito e o espaço do outro é indispensável para uma convivência harmoniosa e o bem-estar de todos. E barulho não combina em nada com isso! Descobrir de onde ele parte e saber como suavizá-lo são boas maneiras de garantir que essa coletividade seja preservada.

Seja de festa, de obra, animais, crianças brincando nas áreas comuns, de salto alto, instrumentos musicais, bate-papo em locais impróprios, gritaria e outra série de ruídos podem interferir no sossego da vizinhança e na tranquilidade do condomínio. Para conseguir o conforto acústico tão desejado, é importante saber o tipo de ruído que está incomodando, que pode ser aéreo ou estrutural. O barulho aéreo é propagado pelo ar, como é o caso de latidos e música alta. Já o barulho estrutural, ocasionado por im-

pacto, é transmitido pela estrutura do prédio, como o som da descarga e marteladas.

O diálogo com o vizinho deve ser uma das primeiras alternativas buscadas pelo morador que se sente incomodado com algum tipo de barulho. Porém, quando a conversa não resolve, outras soluções precisam ser colocadas em prática. Barulhos de salto alto e móveis arrastados, por exemplo, podem ser amenizados com a colocação de carpetes. Já quando o ruído for aéreo e vier de cima, como gritos, pode-se instalar no teto um revestimento com chapas de gesso acartonado com enchimento de lã.

As janelas certas também são muito úteis na batalha contra o barulho e podem fazer grande diferença. Escolha modelos de vedação completa e isolamento acústico. As folhas da janela devem estar bem vedadas e as borrachas não podem estar desgastadas. Se não for permitido alterar a fachada do

condomínio, é possível instalar janelas antirruídos na parte interna do apartamento.

Substituir persianas por cortinas grossas podem diminuir o ruído de fundo, absorvendo os ruídos que entrarem e os ruídos do próprio ambiente. Os papéis de parede, além de charmosos, também podem atenuar parte do som indesejado.

Outra dica são os tecidos felpudos em estofados. Sofás de couro, por possuírem superfícies lisas, refletem o som, proporcionando sua reverberação. O conselho é válido para mesas de vidro e móveis com revestimento laminado ou madeira envernizada.

Já se você é o vizinho barulhento, veja algumas dicas de como fazer menos barulho e manter uma boa relação com os demais moradores:



- Utilize o horário comercial, fora do fim de semana, para realizar sua reforma ou pequena intervenção (mudança de móveis de lugar, uso de furadeira e outros objetos barulhentos em obra);
- Isole acusticamente o espaço onde acontecerão ensaios com instrumentos musicais;
- Respeite o horário de uso das áreas de lazer do condomínio;

Além do bom senso de cada morador, todo condomínio conta ainda com normas estabelecidas em Regimento Interno e/ou Convenção, que devem servir como orientador em caso de dúvidas. Esses documentos geralmente proíbem ruídos excessivos no condomínio, em especial nas entradas dos blocos, hall e escadas.

Evitar o desperdício da água da piscina em condomínios gera economia e protege o meio ambiente

Com as altas temperaturas, um dia de lazer com a família na piscina do condomínio é uma boa pedida. Mas em tempos de racionamento de água, quando muito se fala em consumo consciente e equilíbrio ecológico, como aproveitar esse espaço, evitando gasto excessivo e desperdício desse recurso natural?

Algumas medidas podem ser adotadas para poupar nosso bolso e fazer o uso consciente desse bem da natureza, tão vital para todos. Fique atento as orientações a seguir e aproveite a piscina do seu condomínio sem culpa e com consciência ambiental!

Use capas de cobertura para piscina

As capas ou coberturas para piscina evitam a evaporação da água, especialmente no período de intenso calor. Com a redução da evaporação, um novo preenchimento para manter o nível da água pode ser

evitado, economizando o recurso natural e reduzindo custos no abastecimento mensal. Além disso, as coberturas impedem que folhas, galhos e outros objetos sujem a piscina, dificultando seu processo de limpeza.

Desligue fontes e quedas d'água

Em movimento, a água tende a evaporar mais rapidamente. O ideal, principalmente em dias muito quentes, é desligar as quedas d'água para garantir mais economia.

Faça a manutenção correta

Com o uso de peneiras e aspiradores de piscina, a sujeira deve ser retirada com frequência, evitando a necessidade de trocar a água toda vez que ela estiver suja.

Reutilize a água pela retrolavagem

A retrolavagem é uma das principais dicas para que a utilização da piscina não signi-

fique um gasto tão elevado de água para o condomínio. Esse processo consiste na filtragem da água da piscina, que deve ser feito por meio de um filtro constantemente limpo, para a eficácia da limpeza. Com essa medida, a mesma água pode ser usada diversas vezes.

Detectar vazamentos

O volume constante de água perdido em vazamentos na piscina, no sistema de bombeamento e retrolavagem pode acarretar em um grande desperdício. É importante realizar inspeções rotineiras de verificação desses equipamentos. Para evitar o desperdício de água, garantir o controle das contas condominiais e cuidar do meio ambiente, além das dicas acima, o condomínio pode ainda contratar os serviços de uma boa empresa de limpeza e manutenção de piscinas.



Árvores frutíferas: Quais cuidados devem ser tomados?

Tamanho dos frutos e da árvore devem ser considerados durante a escolha



Não há como negar que ter árvores por perto trazem benefícios à saúde, geram mais qualidade de vida e bem-estar. Nos espaços urbanos, as vantagens resultantes do plantio de uma árvore são muitas, em especial porque as cidades estão perdendo essa possibilidade de convivência diária com a fauna. Além da sombra e das temperaturas amenizadas, as árvores frutíferas podem ainda

presentear com deliciosos e nutritivos frutos.

Em condomínios, as árvores frutíferas também são uma boa pedida. Nesse caso, entretanto, alguns fatores como espaço, porte da árvore e tipo de frutos devem ser considerados durante sua escolha.

A primeira providência a ser tomada quando o condomínio decide pelo plantio de uma árvore frutífera é buscar a orientação de um profissional especializado nesse ramo. Ele deverá apontar os caminhos para a escolha adequada do tipo de árvore para o local.

Nas áreas comuns dos condomínios o tamanho que a árvore atingirá futuramente, tanto horizontal, quanto verticalmente, deve ser considerado. Quando grandes, elas devem ser regularmente podadas e seus frutos grandes precisam ser colhidos sempre que necessário. Isso pode evitar alguns incidentes, como frutos caírem sobre pessoas que passam por baixo da árvore ou nos carros estacionados.

É importante que a administração do condomínio mantenha os moradores informados, por meio de comunicados, inclusive fixando-

-os nas áreas comuns do prédio, sobre os riscos de estacionar veículos embaixo das árvores.

O ideal é que o condomínio opte por árvores de frutos menores, que não representem prejuízos ou incidentes, caso caiam. Apesar de saborosos, frutos grandes podem machucar pessoas que estejam próximo às árvores, principalmente crianças, que são mais frágeis e costumam brincar embaixo delas. Frutos mais moles, como carambola e acerola, e que liberem menos tinta em seu líquido também são mais indicados para condomínios.

Já nos locais de passeio público do condomínio é indicado que sejam evitadas árvores que possuam raízes superficiais, que podem quebrar o piso e resultar no acidente de moradores. O plantio de árvores de grande porte também deve ser evitado nas proximidades de postes e de fiação elétrica.





Controle de pombos e morcegos

Presença dos animais representa riscos à saúde dos moradores e funcionários

A presença de pombos e morcegos é comum em condomínios e incomoda muita gente. Porém, apesar de acontecer com frequência e representarem riscos à saúde do homem, perante a Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9.605/98), esses animais não podem ser exterminados. Nesse caso, moradores e funcionários devem adotar algumas precauções e estratégias de controle.

Entre as explicações para que o aparecimento desses animais seja cada vez mais comum estão a falta de predadores, a abundância de alimentos e abrigo nas áreas urbanas. Com essas facilidades, eles conseguiram se adaptar às cidades.

Tanto o pombo, quanto o morcego podem causar doenças respiratórias, que são provocadas pela inalação da poeira das fezes secas. Esses animais também são portadores de fungos que causam a histoplasmose, uma infecção que atinge o sistema nervoso, causando dores de cabeça, visão turva e agi-

tação. A salmonelose, uma infecção intestinal, é outro mal provocado pela ingestão de alimentos contaminados pelo excremento.

Respirar fragmentos dos dejetos do pombo também pode provocar criptococose, que dá tosse, febre e falta de ar. Por isso, para fazer a limpeza de locais com esses excrementos, além de umedecer as fezes para evitar seu esfarelamento, a pessoa deve estar protegida com máscara e luvas. A acidez das fezes dos pombos podem ainda estragar madeira, forros, pintura de veículos, vigas de telhado; e suas penas podem entupir calhas e ralos.

A raiva, transmitida pela mordida do morcego, deve ser uma das principais preocupações ao se deparar com o animal. O Corpo de Bombeiros ou a Polícia Ambiental devem ser acionados nos casos de entrada de morcegos no condomínio e ameaça aos moradores e funcionários.

Para afastar os morcegos, a dica é cobrir as

fendas e colocar naftalina em seus abrigos. Esse produto exala um vapor que irrita a mucosa do animal e deverá repelir ele do local. É possível ainda utilizar um gel, econômico e de fácil manuseio, que impede que os morcegos pousem nas superfícies onde são aplicadas o produto. Vale ressaltar que esse gel não é tóxico para as pessoas e animais, assumindo apenas a função de repelente.

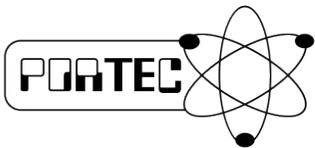
Já para distanciar os pombos do condomínio, o ideal é controlar o abrigo e alimentos disponíveis para essas aves. Existem ainda dispositivos encontrados no mercado que impedem o pouso dos animais, como por exemplo, graxas e folhas de alumínio, que ao refletir a luz, incomodam os olhos dos pombos; fios de nylon tensionados nos beirais dos telhados e telas que devem ser instaladas em locais onde as aves possam construir ninhos.

Jornal PRED News

A mais abrangente publicações sobre condomínios

Anúncie com a gente:
86 3133 5032
prednews@predialadm.com.br

Nossos parceiros:



ATENDIMENTO 24H

86 99461 9643 | 99972 7129 | 98802 9401
Av. Coronel Costa Araújo, 850 - Bairro de Fátima - Teresina/PI
CNPJ: 07.169.504/0001-89



LIGOU, TÁ LIMPO

SERVIÇOS PROFISSIONAIS

86 3226 1161 | 99988 8479 | 99467 2167
Av. Noronha Almeida, 3420 - São João - Teresina - PI

GONZAGA GERADORES

*Conserto e Manutenção
de Geradores em geral*

86 99982 6355
Conjunto São Raimundo - Quadra 02
Casa 41 - Cristo Rei



Corretora de Seguros Ltda.

Vilanova Corretora de Seguros Ltda
86 4009 8888 | 99986 2240
Av. Homero Castelo Branco, 864 Jockey



CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

Fone (86) 3223-9095

Rua Álvaro Pires, 843 - Piçarra • Teresina - PI
www.desinflex.com.br • desinflex@hotmail.com



Fones:

86 3218-1837 / 98823-1067 / 99419-2224
Av. Pedro Freitas, 3368 - Tabuleta | Teresina - PI
palopesrocha@hotmail.com



CORRETORA DE SEGUROS

Fone: 86 98862-7046

E-mail: rpjseguros@gmail.com



www.rochaerocha.com.br
86 2106 4545

Av. Frei Serafim, 1853 - Centro - Teresina - PI



(86) 3301 6000 | 99979-1071

Av. Dom Severino, 1480-Jockey-THE-PI



Qualidade em material
de limpeza e descartáveis.

86 3213-7020 / 9472-3325

Rua Paissandu, 809 - Centro Teresina-PI



www.cmelelevadores.com.br

Fone: 86 3232-1212

Rua Coronel Belizário da Cunha, nº 212
São Cristóvão - Teresina - PI - CEP: 64052-150



Fones: 86 98821 9939
86 98105 4874

Rua São João, 1379, Centro-sul, Teresina - PI

Há 30 anos oferecendo as melhores opções em imóveis para você.



Matriz:
Av. Frei Serafim, 1853 -
Centro - Teresina-PI
86 2106-4545

Filial 01:
Av. Dom Severino, 879 -
Fátima - Teresina-PI
86 2106-4503

Filial 02:
Av. Miguel Rosa, 7000 -
Tabuleta - Teresina-PI
86 2106-4530

www.rochaerocha.com.br

