

Jornal PRED News

A mais abrangente publicações sobre condomínios

Classecon

Administração Condominial

Se você é daqueles que **não desgruda do seu smartphone** ou tablet, vai adorar essa novidade! O App **Classecon** chegou para facilitar ainda mais a vida de quem mora em condomínios.



Leia mais pag. 09

Seguro do condomínio

Por lei, o condomínio tem a obrigação de contratar seguro para toda a edificação, incluindo áreas comuns e unidades autônomas, contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Esse é um item imprescindível para a segurança da comunidade condominial quando algo sair diferente do esperado.

Leia mais pag. 08

Dicas para reduzir a inadimplência nos condomínios

A inadimplência hoje é um problema que afeta gravemente condomínios por todo o país e dificulta a realização de um modelo eficiente de gestão para esses espaços. Quem mora em condomínio sabe que a taxa condominial é fundamental para garantir a manutenção das áreas comuns e cobrir todas as despesas que essa manutenção pode gerar, sejam elas com água, energia elétrica, compra de material de limpeza, pagamento de funcionários ou cuidado com os equipamentos, além de outros custos, essenciais para o bom funcionamento da estrutura.

Leia mais pag. 12

Jornal Pred News

EDITORIAL

Edição de Janeiro

Ano VII • Nº 30 • 2017

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

Conselho Editorial

Jonh Passos, Whenna Duarte e Alessandra Costa

Diretor Executivo

Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Projeto Gráfico | Direção de Arte

Jonh Passos

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima
1613 • 2º 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

Sempre em busca de soluções que sejam realmente eficazes aos condomínios, seus gestores e moradores, a primeira edição de 2017 do Jornal PredNews não fugiu à regra e está repleta de dicas para facilitar a rotina condominial.

Logo de cara vamos falar sobre planejamento, uma palavra cada vez mais freqüente quando se trata de administrar, seja o que for. Aqui abordaremos a importância de um plano de ação para que o síndico não seja pego de surpresa com problemas perfeitamente evitáveis.

E para dar conta de enxugar gastos e ainda investir em melhorias para o condomínio, o síndico precisará de uma boa dose de organização e planejamento.

Ainda sobre gestão, o PredNews traz uma matéria com orientações sobre como fazer e apresentar a Prestação de Contas do condomínio. Confira aqui quais os documentos importantes para justificar as movimentações financeiras da administração do condomínio e garantir mais transparência a esse processo.

Entenda melhor sobre a obrigatoriedade do condomínio de contratar um seguro para toda a edificação, incluindo áreas comuns e unidades autônomas. Saiba quais são os tipos de cobertura, sob quais

danos elas atuam e as responsabilidades do síndico diante dessa contratação.

Quanto à segurança do condomínio, vamos tratar sobre a rede de abastecimento de gás e os riscos que a falta de conservação e manutenção dessas instalações podem ocasionar. Veja quem é responsável pelos equipamentos destinados ao transporte de gases, quais as indicações para a preservação das tubulações do sistema de gás e o que fazer em caso de vazamentos.

O Síndico do mês da edição de janeiro conta como uma gestão eficiente é capaz de promover melhorias ao condomínio, tanto em sua estrutura, quanto na convivência diária entre moradores e funcionários. E como uma gestão participativa agrega valor ao patrimônio comum pertencente a todos os moradores.

Também vamos pontuar quais os cuidados necessários com um grande vilão que tende a se proliferar mais facilmente durante o verão, o Aedes Aegypti, mosquito transmissor da dengue, febre chikungunya e do vírus da zika. Entenda melhor as características das três doenças e, principalmente, como a comunidade condominial deve se proteger dessas ameaças.

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 é a saída para economia inteligente e gestão eficiente em condomínios

Com o cenário econômico conturbado que o país enfrenta, quem optou por morar em condomínio tem sempre uma preocupação a mais com a taxa condominial. O síndico, gestor dessa empresa que cada condomínio tornou-se, comparativamente, ao longo do tempo, precisa enxugar gastos, evitar grandes reajustes e ainda conseguir investir em obras de melhoria e manutenção.

Parece uma missão impossível diante dos altos preços cobrados para a contratação de bens e serviços, mas a chave para a solução desse problema não é tão desconhecida assim, é o bom e eficiente planejamento.

O plano de ação permite ao síndico observar aonde ele pretende chegar durante seu mandato, o que não o impede de traçar metas superiores ao seu período de gestão, que poderão ser continuadas pelos próximos gestores, para o bem do condomínio e dos seus moradores.

A elaboração de um bom planejamento impede que surpresas indesejadas aconteçam, prevê revisões constantes das propostas colocadas, com possibilidades de alterações ou complementações. Isso garantirá que as reais e atuais prioridades do condomínio sejam contempladas.



O que não pode faltar no planejamento de gestão?

Planejamento financeiro: o gestor deve considerar a inadimplência, o saldo em caixa e as questões trabalhistas. Essa parte do plano de ação deve avaliar a folha de pagamento do condomínio, pois esta é uma das maiores despesas. Escalas bem feitas e horários ajustados evitam acréscimos para o condomínio.

Manutenção dos equipamentos: priorizar a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos do condomínio assegura o pleno funcionamento desses aparelhos. É importante criar um cronograma para acompanhamento periódico desses equipamentos, evitando imprevistos e aumentando seu tempo de vida útil.

Aspectos legais: conhecer e seguir criteriosamente o que for estabelecido

pela Convenção, Regimento Interno e deliberações de assembleias do condomínio. O gestor deve ainda fazer um mapeamento de documentos importantes como contratos, seguros e outros.

Programação de reuniões: a elaboração de um cronograma de reuniões com os conselhos e comissões, além das assembleias ordinárias e extraordinárias, pode facilitar as deliberações nas reuniões entre moradores e administração.

Todo planejamento deve conter prazos para execução de cada etapa. Se bem implementado, o plano de ação no condomínio pode trazer transparência à gestão do síndico e aproximar o condômino das decisões referentes a esse patrimônio comum.

Classecon

Administração Condominial

Se você é daqueles que **não desgruda do seu smartphone** ou tablet, vai adorar essa novidade! O App **Classecon** chegou para facilitar ainda mais a vida de quem mora em condomínios.



Com esse aplicativo você terá acesso a diversos serviços condominiais, como a emissão de **2ª via de boleto**, prestações de contas e planilhas orçamentárias, consulta de pagamentos da sua unidade e muito mais, **na palma da sua mão!**

Não perca mais tempo! Entre agora mesmo no **Google Play ou App Store** e baixe o App Classecon! Você vai se **surpreender** com as funcionalidades dessa plataforma!

A importância da Prestação de Contas para uma gestão transparente

A transparência na gestão de um condomínio é algo muito importante e valorizado. Esse modelo de administração estimula a maior participação dos condôminos nas tomadas de decisões e a manutenção de suas taxas condominiais em dia, pois as melhorias podem ser vistas facilmente pelas dependências condominiais. Por isso, mais do que administrar com seriedade e para o bem de todos os moradores, o gestor deve ter a Prestação de Contas como uma ferramenta de comprovação de todo o trabalho executado em prol do condomínio.

Segundo o Código Civil, a Prestação de Contas deve ser feita anualmente e quando exigida, em assembleia. Na maior parte dos condomínios é comum que essa assembleia aconteça no início do ano. A apresen-

tação dessas informações deve acontecer de maneira clara para os condôminos. É interessante distribuir para os participantes da assembleia, por impresso, os detalhes que serão discutidos durante a reunião para prestação de contas. Gráficos, ilustrações e comparações também ajudam no entendimento dos dados mostrados.

Dividir a apresentação por itens como água, luz, funcionários, manutenções, seguros, obras e impostos, por exemplo, também facilita a compreensão dos moradores. Nesse momento, é necessário ainda comunicar que as pastas relativas à Prestação de Contas estarão disponíveis na administração de condomínio para qualquer dúvida.



Documentos para a Prestação de Contas

Para fazer e apresentar a Prestação de Contas do condomínio, o síndico precisa de alguns documentos importantes para justificar as movimentações financeiras de sua gestão. Confira quais são:

Relatório do Orçamento: O orçamento de gastos e receitas decidido no início da gestão deve ser analisado e comparado com o que foi feito e o que foi gasto a mais e a menos.

Balanço: Pode ser dividido em três contas: Pessoal: que inclui salários, férias, cesta básica e outros; Fixas: água, luz, taxas; e Variáveis: limpeza da caixa d'água, recarga de extintores, entre outros.

Inadimplência: Divulgar as métricas so-

bre o assunto, como o percentual, quantidade de cotas, valor por unidade e ações tomadas para redução do índice.

Relatório de Receitas: Se divide basicamente em duas: condôminos adimplentes e inadimplentes. Atenção! O gestor não pode esquecer das pastas e da documentação original comprobatória de despesas e receita.

Relatório de Despesas: A divisão por item traz clareza para a Prestação de Contas. É recomendável já informar despesas de emergência, para que, assim que aprovada a prestação de contas, já se possa agilizar o orçamento da próxima gestão.

Por erros de digitação ou em algum lançamento, por exemplo, a Prestação de Contas pode ser reprovada. Uma alternativa nesse caso é auditar as contas. Também é possível verificar os itens que ficaram pendentes e solicitar um prazo para dar as explicações necessárias. Uma nova assembleia deve ser convocada. Se houve um erro, é importante consertá-lo.

Depois disso, se ainda houver divergências, é possível solicitar esclarecimentos ao Conselho Fiscal, via assembleia e, em casos extremos, exigir uma prestação de contas por meios judiciais.

Transição de síndico: qual a documentação e as informações necessárias?

A organização de um condomínio depende da colaboração de todos os seus moradores e da gestão que o conduz. Além da organização, o síndico é responsável pela manutenção, gerenciamento do quadro de funcionários, aspectos administrativos e pelos interesses condominiais comuns. Por ser um cargo eletivo, periodicamente ocorrerá a troca de síndicos à frente das administrações dos condomínios.

Segundo o Código Civil, depois de eleito em assembleia, a duração do mandato do síndico não pode ser superior a dois anos, podendo renovar-se, ou seja, não há limitação para a quantidade de mandatos; exceto no caso em que tal limitação conste na Convenção do condomínio, devendo ser respeitada. Porém, especialistas em gestão condominial entendem que a mudança é benéfica para que mais moradores conheçam as responsabilidades desse cargo e que novas ideias surjam para favorecer a coletividade.

Esse processo de transição precisa ser feito com muita atenção. O antigo síndico deve transmitir todas as informações importantes para o novo gestor, assim como repassar corretamente os documentos referentes ao condomínio. A troca amigável, com diálogo sobre as ações executadas, as pendências e urgências; favorece quem está saindo e quem está chegando ao cargo de administração do condomínio.

O aconselhável é que, após a assembleia de escolha do novo síndico, seja feita uma reunião para o fornecimento da documentação e de todos os dados



sobre a gestão do condomínio, facilitando a continuidade dos trabalhos em andamento. Contas parceladas, datas de vencimentos, inadimplência, obras e projetos já aprovados em assembleia,

A ata da eleição do novo síndico é o primeiro documento da transição, que deve conter todas as informações necessárias e ser registrada em cartório. A lista dos documentos que devem ser entregues pela gestão anterior contém ainda: Apólices de Seguro, cartão de CNPJ, laudos PCMSO/PPRA, escritura de Convenção, Regulamento Interno, contratos (manutenção, etc.), pastas de Prestações de Contas; Planilhas de Orçamentos; certificados operacionais e ocupacionais (PPRA, PCMSO, PDSA-Proteção de surtos atmosféricos, Higienização de Reservatórios de Água, Desobstrução e limpeza de Caixas de Gordura, Desinse-

tização); comprovantes de pagamentos efetuados (notas fiscais); entre outros. Com a entrega dos documentos, é comum que o síndico que está deixando o cargo elabore uma carta relacionando toda a documentação e protocole-a, para evitar erros ou perdas de documentos. Se a documentação estiver com alguma irregularidade, o novo síndico deve solicitar ao síndico responsável pela falha. Este deve apresentar uma justificativa admissível, do contrário, a situação deve ser levada ao conselho.

Se o erro puder ser reparado e ficar comprovado que não houve má fé, a questão é dada com solucionada. Mas, se isso não acontecer, é necessário convocar uma assembleia. Aprovado em assembleia, o condomínio pode entrar com uma ação contra o síndico que praticou a irregularidade.

PREDIAL

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

www.predialadm.com.br

No coração dos Piauienses
há 8 anos consecutivos



MARCAS
Inesquecíveis
2015



Mais de 40 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 300 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 40 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

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613 - Bairro de Fátima - Teresina - PI

Seguro do condomínio

Entenda a importância e quais os tipos de cobertura

Por lei, o condomínio tem a obrigação de contratar seguro para toda a edificação, incluindo áreas comuns e unidades autônomas, contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Esse é um item imprescindível para a segurança da comunidade condominial quando algo sair diferente do esperado.

É função do síndico, junto ao corretor, decidir quais os tipos de coberturas de seguros devem ser contratadas para o condomínio. Assim como também é responsabilidade do síndico a contratação e renovação das apólices de seguro.

Não cumprindo com essas obrigações, o síndico pode sofrer sanções legais se não realizar a contratação do seguro em até 120 dias da concessão do Habite-se (certidão expedida pela Prefeitura atestando que o imóvel está pronto para ser habitado e foi construído ou reformado seguindo as exigências legais). Se houver algum sinistro e o condomínio não tiver segurado, novamente cabe ao síndico a

responsabilidade e punição, podendo ser processado pelos condôminos. Portanto, ele responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, por qualquer inadequação ou insuficiência de seguro constatada.

Existem, no seguro obrigatório, duas modalidades de cobertura: a simples e a ampla. Confira abaixo alguns tipos de cobertura que se enquadram na modalidade simples:

Incêndio: cobre danos causados por incêndio, raio, explosões, queda de aeronaves, e desmoronamento consequente de incêndio. Essa cobertura abrange as áreas comuns, equipamentos do condomínio e a parte de construção das unidades autônomas (paredes, forros, pisos, tubulações hidráulicas e elétricas, etc.), objetos como móveis, decoração e utensílios não estão cobertos pelo seguro.

Roubo: cobre roubo de equipamentos que pertençam ao condomínio, que estejam instalados em seu interior; não abrange roubo de objetos pertencentes aos con-

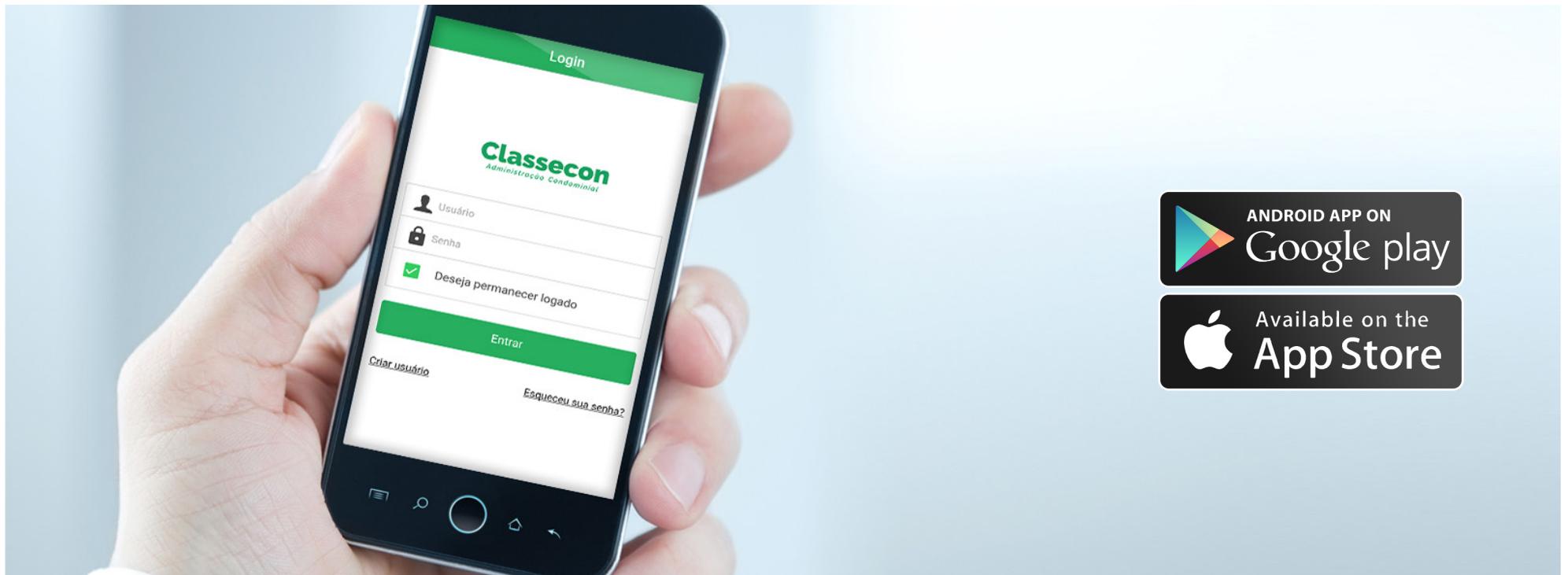
dôminos (móveis, utensílios, carros, etc.).

Responsabilidade civil do condomínio: protege o condomínio de danos materiais causados a terceiros decorrentes de acidentes ocorridos nas áreas comuns do condomínio ligados à conservação de suas instalações.

Responsabilidade civil do síndico: protege o condomínio de danos materiais causados por atos ou negligências do síndico ao próprio condomínio.

Já a cobertura ampla, caracterizada pela maior abrangência, faz a garantia de indenização dos riscos diante de quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel, como desabamento, colapso estrutural, alagamento, deslizamento de terra, etc.; com exceção dos expressamente excluídos no contrato. Vale lembrar que, pela amplitude dos serviços, esse tipo de cobertura pode custar até três vezes o valor da apólice da cobertura simples.

App Classecon traz mais praticidade aos usuários



Facebook, Instagram, Whats App. Os aplicativos e as redes sociais tomaram conta de grande parte do tempo de muitas pessoas no mundo todo. E não precisa ser considerado um “nerd” para vez ou outra se pegar conferindo o smartphone ou acessando algum outro aparelho eletrônico, só para dar uma conferida no email, checar as mensagens instantâneas, fotos ou vídeos que são compartilhados, ou apenas por força do hábito.

O Brasil é o líder no ranking de usuários das redes sociais em toda a América Latina, segundo uma pesquisa da agência eMarketer. A mesma adesão é observada para o uso dos aplicativos. Estudos da revista Meio & Mensagem apontaram que 84% dos consumidores usam até 10 Apps diariamente.

Do entretenimento, à saúde, transporte, restaurantes recomendáveis, compra e venda de produtos, games, bancos, música e muitos outros; os Apps estão cada vez

mais presentes na rotina dos brasileiros, em diferentes segmentos. Essa aceitação se deve, entre outros aspectos, à comodidade e praticidade oferecidas por eles.

Foi com base no forte engajamento aos Apps, apontados em pesquisas, e na busca pelo melhor atendimento das necessidades dos seus clientes, que a ASP Newpred/ Predial Administradora de Condomínios desenvolveu o aplicativo Classecon.

O App Classecon permite ao usuário ter acesso a diversos serviços, como a emissão de 2ª via de boleto, prestações de contas e planilhas orçamentárias, consulta de pagamentos da sua unidade, consulta de documentos do condomínio (convenção, regimento interno, editais, atas de assembleias e outros) e muito mais; usando para isso qualquer dispositivo móvel, como por exemplo, um smartphone ou tablet.

Tudo isso agora é possível com o aplicativo

Classecon, que dispõe das conhecidas vantagens da plataforma online do sistema, porém com a facilidade de poder acessar informações sobre as unidades condominiais, de onde o condômino estiver.

Segundo o analista de sistemas, Natanael Diego, uma das principais características do aplicativo Classecon é a sua funcionalidade. “O objetivo do aplicativo é dar mais acessibilidade aos usuários quanto às informações dos condomínios de forma online e na palma da mão. O maior diferencial desse App é ser uma multiplataforma, que usa Android e iOS, além da interação entre condômino e condomínio”, explica.

O App Classecon está disponível para plataforma Android e iOS. Para baixar, o usuário deve entrar na loja do Google Play e buscar pelo aplicativo Classecon.



Problemas e graves acidentes com vazamento de gás podem ser evitados com manutenção periódica

Manutenção constante é uma regra de ouro para que a administração de um condomínio esteja sempre em dia com suas obrigações e a segurança de todos os condôminos seja garantida. Essa premissa é válida para inúmeras situações dentro das dependências condominiais, em especial quando o assunto em questão é a rede de abastecimento de gás e os grandes riscos, como explosões, que o descaso e a falta de observância podem ocasionar.

No dia a dia dos condomínios é comum que aconteçam incidentes de diferentes proporções ligados ao vazamento de gás nas unidades. Por ser de responsabilidade do condomínio, o síndico deve estar atento à manutenção das tubulações e equipamentos destinados ao transporte de gases. O condômino, por sua vez, é o responsável pela conservação da rede de distribuição que fica na parte interna das unidades.

Para a manutenção do sistema de gás, é

necessário que o condomínio faça a contratação de uma empresa especializada. Tudo em conformidade com as determinações previstas pela NBR 15526, que dispõe sobre aspectos como instalação, dimensionamento, dispositivos de segurança e manutenção das redes de distribuição interna para gases e combustíveis em instalações residenciais e comerciais.

A norma prevê ainda que as tubulações referentes ao sistema de gás e seus acessórios tenham seus acessos desobstruídos e sejam sinalizadas com a cor amarela, para auxiliar na identificação. Essas especificações facilitam o processo de manutenção.

A realização de testes periódicos é indispensável para a verificação da existência de vazamentos nas tubulações de gás. Se for detectado vazamento em alguma unidade, ao esperar a chegada de um especialista, é necessário que o local fique ventilado com a abertura de portas e janelas. Também é

recomendado o fechamento do registro geral ou do registro dos aparelhos que utilizam Gás Liquefeito de Petróleo (GLP); não acender luzes, fósforos ou isqueiros; e não fazer uso de equipamentos elétricos.

Não é indicado apoiar ou ainda guardar objetos, independente do tamanho, nas tubulações de gás. Elas devem ser cuidadas para que não entrem em contato com cabos elétricos, materiais corrosivos ou inflamáveis.

Outras dicas valiosas devem ser seguidas para lidar com segurança com o sistema de gás, são elas: realizar manutenção preventiva dos equipamentos (chuveiro, fogão, aquecedor, etc.) que usam o GLP para seu funcionamento; fechar o registro de gás depois de utilizar os aparelhos; em ausência por vários dias da residência é importante fechar a válvula do medidor de gás; o cheiro de gás deve servir de alerta para que a assistência técnica seja imediatamente acionada.

Encanamento do condomínio: cuidados previnem entupimento e transtornos



A conscientização dos moradores de um condomínio possibilita inúmeras chances de economia. Isso acontece quando os condôminos mobilizam-se para fazer uso racional da água, energia ou equipamentos do prédio, por exemplo. O mesmo acontece com o encanamento do condomínio, que usado da forma correta pode economizar dinheiro e poupar a administração, os funcionários e os próprios moradores de sérios transtornos.

Para entender como é possível evitar o entupimento dos encanamentos, antes é importante saber como eles funcionam. O condomínio possui uma entrada de água, que é distribuída por canais embutidos para a passagem da tubulação, as chamadas prumadas. Em seguida, a água passa por ramais, chegando aos pontos de uso da água (torneiras, chuveiros e outros).

Quando essa água sai do condomínio, ela também é dividida entre a parte do encanamento da cozinha e lavanderia, que vai para a caixa de gordura; e a parte da água usada nos banheiros, destinada a caixa de esgoto.

A caixa de gordura do condomínio tem a função de reter as gorduras, como óleos de cozinha, por exemplo, impedindo que as mesmas sejam despejadas no esgoto. Já a caixa de esgoto não retém nenhum material, mas por conta de raízes de árvores que podem crescer no local e atrapalhar o fluxo da água, deve passar por uma manutenção preventiva uma ou duas vezes por ano.

Uma cena frequente nas residências é quando o esgoto volta pelo encanamento. Isso significa que há entupimentos no caminho até a caixa de esgoto. Os andares mais próximos ao térreo são os que mais

sofrem nesse caso, já que para subir pelo encanamento, o esgoto necessita de pressão, algo cada vez mais difícil de um andar para o outro. Como é possível evitar esse problema? Confira as dicas abaixo:

Ficar atento às caixas de gordura e de esgoto do condomínio, e ainda como a saúde do encanamento;

Realizar a manutenção preventiva de toda a tubulação, ralos e fossa. Com a tubulação limpa uma ou duas vezes por ano, é mais fácil evitar os entupimentos. E o melhor, se durante o contrato com a empresa especializada no serviço houver algum problema, este é resolvido sem custos extras;

Promover a limpeza e manutenção constantes das calhas; Não descartar nenhum tipo de objeto na rede de esgoto, pois o encanamento foi feito para coletar apenas água suja e pequenos detritos;

Não despejar o óleo de cozinha na pia. Esse material deve ser coletado adequadamente para não prejudicar a tubulação e nem o meio ambiente.

Se, adotando todos esses cuidados, ainda assim o encanamento do condomínio entupir, uma empresa especializada, com maquinário próprio deve ser acionada para executar o trabalho, pois o desentupimento improvisado pode danificar a tubulação e causar dores de cabeça ainda maiores.



Dicas para reduzir a inadimplência nos condomínios

A inadimplência hoje é um problema que afeta gravemente condomínios por todo o país e dificulta a realização de um modelo eficiente de gestão para esses espaços. Quem mora em condomínio sabe que a taxa condominial é fundamental para garantir a manutenção das áreas comuns e cobrir todas as despesas que essa manutenção pode gerar, sejam elas com água, energia elétrica, compra de material de limpeza, pagamento de funcionários ou cuidado com os equipamentos, além de outros custos, essenciais para o bom funcionamento da estrutura.

Estar em dia com o pagamento dessa taxa

significa poder desfrutar de um ambiente limpo, organizado e com tudo dentro da normalidade. Nesse caso, o normal de um condomínio é contar com segurança para os moradores, áreas de lazer bem cuidadas, vias bem sinalizadas, garagens arrumadas, equipamentos como elevadores e extintores em perfeito estado de uso, além de outros pontos que garantam aos condôminos tranquilidade e qualidade de vida.

O atraso no pagamento da cota condominial pode acarretar em multas e juros para o devedor, proibição de votar em assembleias, inclusão do nome do condômino com dívida nos órgãos de restrição credi-

tícios (SPC, Serasa); e até em ação judicial, onde o imóvel do condômino inadimplente pode ser penhorado para quitar o débito.

Prevenir aumentos desnecessários no valor da taxa condominial pode facilitar seu pagamento. Nesse sentido, algumas medidas podem ser adotadas, tanto pelos moradores, quanto pela administração do condomínio.

Confira:

Para evitar hora extra dos funcionários, os moradores podem buscar suas correspondências ou recolher o lixo;

Deixar apenas um dos elevadores sociais operando em horários de menor movimento economiza energia;

Solicitar apenas um elevador por vez também reduz o consumo de energia com o uso desse equipamento;

Substituir as lâmpadas incandescentes por lâmpadas de LED pode gerar uma economia de até 80%;

Utilizar racionalmente água e energia;

Consertar vazamentos dentro das unidades e nas áreas comuns;

Fazer pesquisa de preço para aquisição de material de limpeza possibilita a compra de produtos de qualidade e preços mais acessíveis;

Realizar manutenções preventivas da parte elétrica, tubulações e demais equipamentos do condomínio impede gastos emergenciais.



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



Paulo Osires
Síndico do Condomínio Atrium

SÍNDICO DO MÊS



Focado em uma gestão eficiente e com resultados, o síndico do Condomínio Atrium, Paulo Osires Azevedo, é o destaque do Síndico do Mês, da edição de janeiro do PredNews. Ele assumiu o posto de síndico em 2015 e a execução de diversas ações positivas e avanços para a estrutura do condomínio durante sua primeira gestão o reconduziram ao cargo em 2016.

Para realizar seus feitos, Paulo Osires buscou implantar um modelo de gestão participativo, onde os condôminos se aproximam da administração para deliberar as intervenções necessárias para o condomínio. Como consequência, as aparentes melhorias podem ser vistas desde em atitudes mais simples, como a confraternização natalina que reuniu moradores e funcionários, até projetos maiores como o novo layout no sistema do jardim interno. Vamos conhecer um pouco mais Paulo Osires, o Síndico do Mês.

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

Paulo Osires: Espírito colaborativo e queria dar minha parcela de colaboração. Submeter-me a um novo desafio.

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

Paulo Osires: Organizado, porém com varias medidas pontuais a serem adotadas e não executadas por falta de decisão dos gestores e condôminos.

PredNews: Quais foram as primeiras metas da sua gestão?

Paulo Osires: Chamar todos os condôminos para uma participação mais efetiva nos destinos do nosso condomínio.

- Implantar a eclusa (gaiola) na entrada do prédio, pois não existia;
- Modificar o sistema de botoeiras do elevador, tanto de cabine, quanto de pavimento, instalando um sistema com display



- com indicação dos andares;
- c) Implantação de nova iluminação do jardim e área da piscina;
- d) Implementar novo layout no sistema do jardim interno;
- e) Climatização do salão de festas;
- f) Requisição do Corpo de Bombeiros para fazer uma revisão no sistema de combate a incêndio do edifício;
- g) Pintura no pavimento térreo do edifício;
- i) Confraternização natalina tanto com os condôminos, quanto com os colaboradores, para criar um ambiente mais familiar entre os condôminos e colaboradores.

PredNews: Essas metas já foram alcançadas?

Paulo Osires: Todas. Hoje me sinto confortável e com a sensação do dever cumprido, em razão dos objetivos alcançados.

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

Paulo Osires: Segundo os condôminos

houve uma melhora considerável no condomínio, tendo inclusive maior participação dos condôminos nas assembleias e nas decisões sugeridas e adotadas. Também os visitantes notaram a diferença, em razão do novo layout, proporcionado pelas metas alcançadas.

PredNews: Quais os desafios do cargo de síndico?

Paulo Osires: Conscientizar-se de que a responsabilidade é enorme e ter em mente que o alvo é a comunidade interna, além do que a ideia que se deve ter é como se você tivesse gerindo a sua própria casa, analisando os prós e os contras para que as despesas se coadunem com as receitas, sem deixar de ter uma reserva técnica financeira para cobrir as despesas que possam surgir inesperadamente, proporcionando aos condôminos um ambiente de organização e segurança.

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

Paulo Osires: Casamento perfeito. É essencial no mundo moderno essa colaboração prestada por uma administradora, porque além de facilitar na organização administrativa/financeira do condomínio, a Predial conta com uma equipe de colaboradores treinados e capazes de dar a solução em conjunto com o síndico em qualquer dúvida técnica/administrativa/operacional, facilitadora dos seus objetivos.

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

- Paulo Osires:** A Substituição de todas as lâmpadas das áreas comuns por um sistema de iluminação led;
- b) Revisão na estrutura metálica das garagens;
- c) Pintura na área das garagens (piso e paredes)



Férias escolares e a segurança do condomínio

Saiba como tornar esse período mais divertido e manter o condomínio protegido

Um dos mais esperados períodos do ano chegou, as férias escolares. É hora de aproveitar o tempo livre para se divertir, descansar, curtir a família e os amigos. Mas também é tempo de cuidados redobrados com os pequenos e ainda com a segurança do condomínio.

Nesse período, cresce o número de crianças transitando pelas áreas comuns do condomínio e é preciso que os pais ou responsáveis fiquem atentos. Para evitar acidentes, a atenção maior deve ser com os elevadores, garagem, escadaria, piscina, playground e áreas de acesso restrito, como caixas d'água e casa das máquinas. Esses locais devem ser monitorados pelos adultos e os equipamentos da área de lazer devem ser vistoriados para verificação e correção de possíveis falhas.

Confira algumas dicas que podem tornar esse período mais divertido para os pequenos e menos perturbador para os demais condôminos:

O condomínio pode promover ações de

recreação para as crianças e adolescentes, como jogos de tabuleiro, quebra-cabeça, carrinhos e bonecas, além das brincadeiras antigas (telefone sem fio, elástico, pular corda, amarelinha, cama de gato, bambolê), que desprendem os pequenos dos jogos tecnológicos e garantem mais interação. Os pais podem criar uma biblioteca, doando livros para compor o espaço e incentivando a leitura. Em conversa com outros pais, é possível ainda combinar atividades co-

letivas nas quadras e áreas comuns do condomínio, como gincanas, piqueniques, peças teatrais e outras. Contratar profissionais de recreação ou escolinha de esportes. Vale sempre lembrar que os funcionários do condomínio não são responsáveis pelas crianças. Os pais e responsáveis respondem pelos atos das crianças que forem contra as regras do condomínio.



Condomínio seguro

As férias também podem representar riscos ao esquema de segurança do condomínio. O aumento do número de entregas e as unidades vazias por conta de viagens são alguns dos pontos que fragilizam a proteção condominial, por isso algumas medidas precisam ser adotadas.

Os procedimentos de segurança de entrada e saída do condomínio devem continuar

sendo seguidos e até mesmo reforçados. No caso de entregas, o ideal é que haja um passa-volumes, evitando a entrada do entregador nas dependências condominiais. Também não deve ser liberada a entrada de mais de um entregador por vez.

Se o morador optar por viajar, a orientação é que ele não divulgue no condomínio sobre a viagem, se for necessário, ele

pode avisar apenas ao síndico, pedindo sigilo sobre o assunto. Não é indicado deixar as chaves na portaria, no capacho ou vaso de planta próximos à porta. Todas as portas devem ser trancadas ao sair da unidade. É importante avisar na portaria sobre a ida da empregada doméstica ao apartamento durante o período da viagem.

Verão e os cuidados com o *Aedes Aegypti*

Condomínios são lugares propensos a proliferação do mosquito

duzir. Vale lembrar que este também é o mosquito transmissor da febre chikungunya e do vírus da zika. Vamos entender melhor o que são e quais os sintomas dessas doenças:

Dengue

É uma doença infecciosa causada por um vírus transmitido pela picada do mosquito *Aedes Aegypti*. Entre os sintomas estão febre alta, manchas e erupções na pele, dor atrás dos olhos, que piora com o movimento dos mesmos; perda do paladar e apetite, dores musculares e nas articulações, dor de cabeça, indisposição, cansaço, enjôos, vômitos, entre outros. A doença pode evoluir, assumir uma forma mais grave com risco de morte, com sangramentos e queda de pressão arterial. É a chamada dengue hemorrágica.

Chikungunya

A Febre Chikungunya é uma doença com casos identificados no Brasil há pouco mais de três anos. Ela, assim como a dengue, é transmitida pelo mosquito *Aedes Aegypti*. Seus sintomas são febre alta, intensas dores nas articulações de todo o corpo. Também pode ocorrer dor de cabeça, nos músculos e manchas avermelhadas na pele. Esses sintomas surgem de dois a dez dias após a picada do mosquito.

Zika

Identificado no Brasil pela primeira vez em 2015, o Zika é um vírus transmitido pelo *Aedes Aegypti*. Seus sintomas são febre baixa, dor de cabeça, manchas vermelhas

na pele, coceira, vermelhidão nos olhos, dores leves nas articulações; e menos frequentes a pessoa infectada pode ter inchaço no corpo, tosse, vômitos e dor de garganta. Os estudos que ligam a microcefalia (o crânio e o cérebro da criança são menores do que os de outras crianças na mesma faixa etária) em bebês ao vírus exigem uma atenção especial das gestantes.

Combate ao mosquito

Diante de todas essas ameaças, é importante estar atento à limpeza das áreas comuns e das unidades. Não dá para descuidar de objetos e locais que podem acumular água (garrafas, vasos de plantas, bebedouro dos animais, calhas, ralos e outros), ainda que em pequena quantidade.

Se o condomínio possui alguma unidade está fechada, é necessário que o proprietário desloque-se até a mesma e verifique locais como os aparelhos sanitários, caixas de descarga sem tampa e sem uso diário, além dos demais objetos que podem concentrar água e atrair o mosquito.

Usar telas de proteção e colocar sal semanalmente em ralos externos, internos e canaletas; fechar bem os sacos de lixo e mantê-los longe do alcance de animais; verificar semanalmente se existe acúmulo de água no fosso do elevador, providenciando o escoamento por bombeamento; efetuar o tratamento de cloro nas piscinas com ou sem uso frequente, eliminar recipientes descartáveis com o correto acondicionamento no lixo; são outras dicas para afastar o *Aedes Aegypti* do condomínio



O verão chegou e com as altas temperaturas e chuvas em algumas regiões, que caracterizam essa estação, vieram também os riscos de contrair a dengue. O condomínio é um local propício para a proliferação da doença, tanto pela grande concentração de pessoas, quanto pela quantidade de locais onde o *Aedes Aegypti*, mosquito transmissor da doença, pode se repro-

Ação social: funcionários da Predial fazem doação de cestas básicas para entidades beneficentes



As festas de fim de ano, ideais para aproximar amigos e familiares, também despertam em pessoas e organizações um nobre sentimento, que promove ajuda para inúmeras pessoas, em situações diversas, que sofrem com ausência de algo, seja de alimento, roupa, ou simplesmente de um abraço acolhedor. Estamos falando de solidariedade!

Foi com a grandeza desse sentimento que a Predial Administradora de Condomínios se uniu ao seu quadro de colaboradores para realizar um ato humano e solidário, com a doação de 155 cestas básicas para instituições beneficentes de diferentes segmentos da capital piauiense.

Entidades como a Rede Feminina de Combate ao Câncer no Piauí (RFCC), que cuida de pacientes acometidos por algum tipo de câncer; e Casa de Zabelê,

que realiza atendimento especializado para crianças, jovens e adolescentes do sexo feminino, vulnerabilizadas pela violência; estão entre as instituições visitadas pelos colaboradores da Predial e que foram contempladas com a ação.

Se, por um lado, o objetivo foi levar mais alegria e esperança para pessoas que enfrentam alguma dificuldade, momentânea ou mais prolongada; por outro, os próprios funcionários puderam entender de perto o verdadeiro valor do amor e do respeito ao próximo.

A doação, que já aconteceu anos anteriores na empresa, renova-se a cada ano, assim como a vontade da equipe Predial de poder atuar junto a causas sociais relevantes e a entidades comprometidas com o bem-estar do público que atende.

Jornal **PRED** News

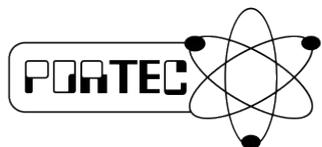
A mais abrangente publicações sobre condomínios

Anúncie com a gente:

86 3133 5032

prednews@adm.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



qualidade que faz a diferença

(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

