

Jornal **PRED** News

A mais abrangente publicação sobre condomínios!



Não parece agradável estar passando por alguma área comum do condomínio onde mora e, de repente, ser atingido por algum objeto que surge do nada. Pontas de cigarro, restos de comida, brinquedos, líquidos e outros itens podem vir de qualquer uma das unidades do empreendimento e causar sérios transtornos. Os moradores devem compreender que janela não é lixeira e que jogar objetos por ela é contra as regras condominiais.

De acordo com o peso e tamanho do objeto lançado, e ainda conforme a intensidade com que é jogado, essa atitude pode ferir gravemente uma pessoa ou animal que circule pelas áreas comuns do condomínio. No caso de crianças e idosos, os problemas podem se tor

Leia mais pag. 03

Objetos atirados pela janela: como conscientizar moradores

Como tornar mais eficiente a limpeza do condomínio

Um condomínio limpo tem muito a oferecer aos seus moradores, visitantes e potenciais investidores. Considerada um dos principais quesitos de manutenção e preservação patrimonial, a limpeza exige organização e alguns cuidados para que seja corretamente executada conforme as necessidades de cada condomínio.

Leia mais pag. 05

Segurança das crianças no condomínio

Se o assunto é criança no condomínio, nunca é demais falar em segurança. As palavras até rimam e devem andar sempre lado a lado, evitando acidentes de diferentes naturezas e níveis de gravidade. Não dá para relaxar, se existe criança por perto, toda precaução é necessária e bem-vinda.

Leia mais pag. 08

Contratação de novos funcionários: quais os cuidados necessários?

Um dos principais objetivos de quem decide viver em um condomínio é a segurança. Desse quesito fazem parte os funcionários, que devem passar a confiança necessária aos condôminos. Encontrar esse colaborador com o perfil que se enquadre às condições relevantes ao condomínio não é uma tarefa fácil, exige atenção especial no momento da seleção. No caso de terceirizados, a atenção deve ser destinada à empresa contratada.

Leia mais pag. 14

Aos Leitores

Passar pelas dependências de um condomínio ou pelas proximidades de um e ser atingido(a) por algum objeto que surge sem aviso não é uma experiência agradável. Infelizmente, essa história se repete constantemente e os resultados podem ser desastrosos, tanto para quem sofre o impacto do objeto, quanto para o condômino que o lançou. Além do diálogo e da conscientização, advertências e multas podem ser aplicadas como forma de inibir essa prática que pode, até, desvalorizar o imóvel. Nesta edição especial de janeiro, a primeira de 2018, o jornal PredNews vai tratar sobre o assunto.

A escolha do produto adaptada ao local no qual será usado são regras básicas para uma limpeza eficiente no condomínio. Ou seja, cada ambiente deve ser tratado de forma especial, de modo que sua higienização aconteça realmente maneira satisfatória. Veja aqui dicas de quais produtos devem ser usados conforme o espaço que se deseja higienizar e orientações para tornar essa prática eficaz.

Com criança por perto não dá para descuidar. O número de morte e internações de crianças de zero a 14 anos por acidentes no Brasil revela a necessidade de praticar medidas de prevenção. Veja, nesta edição, orientações que podem ser tomadas para evitar números ainda mais alarmantes de acidentes com os pequenos.

Barulho é uma das principais reclamações no mundo dos condomínios. O barulho de criança

pulando, do salto alto, dos eletrodomésticos, enfim, pequenos e grandes ruídos que incomodam muito. O isolamento acústico precário do edifício pode ser um dos fatores de agravamento desse incômodo. Entenda melhor as normas que tratam sobre o assunto e confira algumas soluções acústicas para redução de ruídos implantadas em condomínios.

Gerenciar um condomínio não é tarefa fácil, mas é necessário que organização e eficiência estejam sempre presentes na gestão condominial quando o assunto é inadimplência. Para manter o pleno funcionamento do empreendimento, o síndico deve ter atitudes de combate à elevação dos índices de inadimplência. Confira nesta edição algumas orientações que poderão auxiliar o síndico nessa missão.

Pela proximidade de atuação, é comum que algumas vezes a administradora e o síndico tenham suas atribuições comparadas e, até mesmo confundidas. Vamos tratar aqui sobre as funções características do trabalho executado pela administradora dentro de um condomínio.

Vamos falar ainda sobre os cuidados durante a contratação de novos funcionários para o condomínio; a importância de otimizar o tempo e as discussões em assembleias condominiais; entre outros assuntos. Vale a pena conferir!

Boa Leitura!

  /predialadm

 www.predialadm.com.br

Jornal PRED News

EDITORIAL

Edição de Janeiro
Ano VIII • Nº 41 • 2018

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

Conselho Editorial

Jonh Passos, Whenna Duarte

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.

Acesse:



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**

Objetos atirados pela janela: como conscientizar moradores



Não parece agradável estar passando por alguma área comum do condomínio onde mora e, de repente, ser atingido por algum objeto que surge do nada. Pontas de cigarro, restos de comida, brinquedos, líquidos e outros itens podem vir de qualquer uma das unidades do empreendimento e causar sérios transtornos. Os moradores devem compreender que janela não é lixeira e que jogar objetos por ela é contra as regras condominiais.

De acordo com o peso e tamanho do objeto lançado, e ainda conforme a intensidade com que é jogado, essa atitude pode ferir gravemente uma pessoa ou animal que circule pelas áreas comuns do condomínio. No caso de crianças e idosos, os problemas podem se tor-

nar ainda mais sérios se considerada a menor resistência dessas faixas etárias.

Sujeira e desvalorização

Além de provocar incidentes, colocando em risco os condôminos ou visitantes que transitam pelas dependências condominiais, atirar objetos para as áreas comuns não contribui em nada com a limpeza e preservação de um patrimônio que é de todos. E, como se sabe, condomínio sujo é empreendimento não preservado e imóvel desvalorizado.

Uma ação como essa pode impactar diretamente no valor agregado ao patrimônio comum, ou seja, um condomínio sujo e com his-

tórico de incidentes frequentes não é, nem de longe, bom atrativo para possíveis compradores. Essa é, inclusive, uma das principais argumentações que devem ser trabalhadas com os condôminos no sentido de coibir essa prática de atirar coisas pelas janelas.

No caso das crianças que atiram objetos para fora da unidade, os pais devem ser orientados a tomar cuidado para que o ato não aconteça novamente. Já os adultos devem receber constantemente campanhas de conscientização sobre o assunto e o tema deve ser levado para as reuniões do condomínio.

Mas e quando apenas o diálogo não é suficiente? O fato pode ocorrer por acidente ou propositalmente, sendo que, nos dois casos, o morador é responsável, podendo ser punido conforme as normas condominiais (advertências e multas) e a legislação vigente. Segundo o Art. 938, do Código Civil: “Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”. As indenizações variam conforme o prejuízo causado.

Em situações em que o causador do dano não é identificado, o condomínio responde pelos estragos resultantes dos objetos lançados. Quando o condomínio tem que arcar com esse prejuízo, o valor a ser pago sairá do caixa condominial, prejudicando a todos os moradores. Por isso, o melhor é investir na conscientização entre os condôminos e mostrar que, a melhor alternativa é zelar pelo bem 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!

Como tornar mais eficiente a limpeza do condomínio



Um condomínio limpo tem muito a oferecer aos seus moradores, visitantes e potenciais investidores. Considerada um dos principais quesitos de manutenção e preservação patrimonial, a limpeza exige organização e alguns cuidados para que seja corretamente executada conforme as necessidades de cada condomínio.

A utilização adequada de materiais e equipamentos é muito importante nesse processo de higienização. O síndico pode consultar os profissionais da limpeza antes da compra dos materiais, pois eles possuem uma noção da quantidade de produtos utilizada no condomínio. Para isso, o condomínio deve contar com uma equipe de funcionários qualificada para que a limpeza seja bem executada.

Os profissionais responsáveis por manter o condomínio limpo devem ser treinados e atualizados com as inovações do mercado, incluindo

do produtos e procedimentos operacionais de higienização.

Para tornar essa limpeza mais eficiente é necessário que a escolha dos produtos utilizados seja adaptada para cada tipo de ambiente condominial. Confira abaixo algumas dicas de higienização conforme o lugar que será higienizado:

Salão de festas: Este espaço deve ser limpo com detergente neutro, na véspera de sua utilização, para preparar o ambiente, e após seu uso, para remoção da sujeira. Para gordura em superfícies e paredes do salão de festas, o detergente neutro, por ser desengordurante, é o mais indicado na limpeza. Já nas superfícies com gordura difícil de ser removida, a solução pode ser o detergente alcalino de uso profissional.

Escadarias: Nesse caso deve ser feita a higienização com detergente neutro, variando de

acordo com o tráfego e o tipo de sujeira de cada condomínio.

Hall social: Para sua conservação, a limpeza no hall deve ser diária. Porém, uma limpeza mais profunda deve ser feita conforme a quantidade de sujeira no local. É recomendada a utilização de detergentes neutros.

Janelas: Nesses locais, a limpeza pode variar entre limpeza de conservação ou profunda, variando conforme a sujeira. Deve ser realizada com detergente “limpa vidros” nas janelas. Existem ainda, acessórios exclusivos para o uso profissional, como o Kit Limpa Vidros para janelas.

Banheiros: Esses ambientes devem ser diariamente higienizados e desinfetados com detergentes e desinfetantes neutros. Dependendo do fluxo de uso, a limpeza deve ser feita mais de uma vez por dia.

Piscina exige atenção durante as férias em condomínios

Janeiro chegou e as férias vieram junto com ele. É tempo de ausência de grande parte dos condôminos, que saem de viagem com a família e amigos; mas também é quando há uma maior procura pelas áreas comuns, mais especificamente as áreas de lazer do condomínio. A piscina se torna alvo fácil nesse contexto, principalmente para as crianças que não viajaram e estão em busca de diversão próxima de casa.

Esse cenário exige do síndico uma atenção especial. Para que a tranquilidade desse momento de alegria seja garantida, o condomínio deve estar com sua área de lazer em perfeito estado de funcionamento e com a devida supervisão, evitando acidentes.

Assim, a atuação do síndico na preservação do local em concordância com o comprometimento dos pais ou responsáveis no respeito às regras de uso, a piscina pode, e deve, ser um espaço de grande interação e entretenimento para os pequenos moradores.

Manutenção

A manutenção da piscina é um dos principais itens de segurança para os usuários. Problemas como azulejo quebrado, água não tratada corretamente, falta de cercado de proteção da piscina, ausência de tampa no ralo e bordas em mau estado de conservação são exemplos de situações que podem facilitar pequenos e graves acidentes.

Por isso, é importante que seja feita a revisão regular da bomba e do filtro da piscina, assim como das escadas, grades, piso e chuveiro; efetuar o tratamento químico nas piscinas com ou sem uso frequente, aspirar as áreas sujas; lim-



par a borda da piscina; realizar o controle diário do índice de pH; além de outros cuidados que garantam uma condição adequada de uso à piscina.

Supervisão

Ainda que a piscina esteja em pleno estado de funcionamento, com a manutenção em dia e tendo o condomínio feito sua parte de limpeza e segurança, o supervionamento dos pais e responsáveis é a primeira regra de proteção dos pequenos. Mesmo que a criança saiba nadar, o risco de incidentes faz com que muitos

condomínios não permitam o uso desse espaço sem o acompanhamento de um adulto.

Como o síndico responde civil e criminalmente por tudo o que acontece no condomínio, ele deve ter o máximo de precauções com a piscina. Além da manutenção e limpeza, o gestor deve buscar formas de diálogo e conscientização dos moradores sobre as formas de uso responsável da piscina, aplicando as normas com rigidez e, no caso de infrações, as penalidades cabíveis.

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

Segurança das crianças no condomínio

Medidas simples podem evitar acidentes com os pequenos



Se o assunto é criança no condomínio, nunca é demais falar em segurança. As palavras atêm e devem andar sempre lado a lado, evitando acidentes de diferentes naturezas e níveis de gravidade. Não dá para relaxar, se existe criança por perto, toda precaução é necessária e bem-vinda.

Somente em 2015, foram registradas 3.609 mortes, por motivos acidentais, de crianças de zero a 14 anos no Brasil, segundo dados da ONG Criança Segura. Afogamentos, sufocação, queimaduras, quedas, intoxicação e acidentes de trânsito estão entre as principais causas de morte nesses casos. Em 2016, a ONG registrou 91.851 hospitalizações devido a acidentes relacionados às causas citadas anteriormente.

Os números acendem um sinal de alerta, principalmente se considerados os estudos que

apontam que 90% desses acidentes poderiam ser evitados com medidas simples de prevenção.

Com vários espaços e equipamentos que podem representar riscos às crianças, o condomínio e toda a comunidade condominial (moradores, síndico e funcionários) deve estar preparada para reduzir as chances de acidentes dentro de suas dependências. Garagens, elevadores, escadas, playgrounds, brinquedotecas, sala de jogos, piscinas e quadra de esportes, além das unidades particulares, podem oferecer certos perigos nos quais as crianças não possuem habilidade suficiente para identificá-los e que, por essa razão, precisam ser prevenidos. Confira algumas dicas de proteção para as crianças da ONG Criança Segura:

Piscina: Nunca deixe crianças sozinhas quando

estiverem dentro ou próximas da água, nem por um segundo. Nessas situações, garanta que um adulto estará as supervisionando de forma ativa e constante o tempo todo. Piscinas devem ser protegidas com cercas de no mínimo 1,5 m de altura e portões com cadeados ou trava de segurança. Atenção! Alarmes e capas de piscina garantem mais proteção, mas não eliminam o risco de acidentes. Tenha um telefone próximo à área de lazer e o número do atendimento de emergência sempre visível (SAMU: 192; Corpo de Bombeiros: 193);

Quedas: Cuidado com pisos escorregadios e coloque antiderrapante nos tapetes; Mantenha as escadas livres de objetos; Instale grades ou redes de proteção nas janelas, sacadas e mezaninos. Os espaços das redes e grades devem ser de no máximo 6 cm; Ao andar de bicicleta, skate ou patins, o capacete é o equipamento fundamental. Ele pode reduzir o risco de lesões na cabeça em até 85%;

Sufocação: Corte os alimentos em pedaços bem pequenos na hora de alimentar a criança; Ensine a criança a comer sentada e com a boca fechada. Isso ajudará a prevenir que a criança tente falar e comer ao mesmo tempo; Mantenha o piso livre de objetos pequenos como botões, colar de contas, bolas de gude, moedas, tachinhas. Tire esses e outros pequenos itens do alcance de crianças; Mantenha sacolas plásticas longe do alcance de bebês e crianças.

Também merecem atenção ambientes como o playground, que devem seguir regras da ABNT e suas normas técnicas para segurança de parques; elevadores, que devem ser usados na presença de adultos e garagens, na quais crianças não devem brincar dentro ou próximo; entre outros.

Isolamento acústico precário pode interferir na harmonia do condomínio



Silêncio é uma peça essencial na garantia da tranquilidade de quem mora em condomínio. Afinal, não é nada confortável querer o sossego de casa e não conseguir pelo barulho que o vizinho da unidade acima ou abaixo faz, ou ainda pelos ruídos externos ao empreendimento. Um fator que agrava essa situação é a construção dos edifícios sem nenhum tipo de preocupação com o isolamento acústico entre as unidades.

Segundo a NBR 10.152, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que trata sobre os níveis de ruído para conforto acústico, os limites estipulados são 35 dB a 45 dB para dormitórios e 40dB a 50dB para salas de estar. Isolamento acústico inferior a esses limites pode ser enquadrado como defeito de construção.

Outra norma mais recente que rege sobre o isolamento acústico é a NBR 15. 575, que dispõe sobre Edificações Habitacionais - Desempenho. Essa norma da ABNT determina que edifícios residenciais construídos a partir de julho de 2013 tenham, obrigatoriamente, isolamento acústico.

Caso seja detectado um isolamento acústico muito precário decorrente de falhas construtivas, o condomínio ou o grupo de condôminos podem formular uma ação coletiva contra a construtora do edifício.

Isolamento acústico

O som se propaga pela estrutura do prédio (vigas, pilares, lajes, etc.), sendo a composição e

espessura do material utilizado na sua construção o principal fator determinante no desempenho acústico do condomínio.

Alguns condomínios optam por implantar o isolamento acústico em suas dependências. Gesso, placas cimentícias, chapas de aço, lã mineral, borrachas, massa de calafetar e amortecedores estão entre os materiais usados pelas soluções acústicas para redução de ruídos.

Esse processo de isolamento acústico é indicado para locais onde ficam localizados geradores, bombas d'água, transformadores, elevadores, subestações de energia; e áreas como salas de jogos, salões de festas, espaço gourmet, cinemas, academias, garagem e nos apartamentos. Entre as técnicas construtivas para redução dos ruídos estão:

Nas portas: aplicadas principalmente na entrada do apartamento, quartos e banheiros, garantindo a privacidade; **Nas janelas:** é instalada uma janela acústica sobreposta, no interior do apartamento, mantendo a esquadria original por fora, sem alterar a fachada do edifício; **Forros acústicos:** um dos mais procurados quando o ruído é proveniente do apartamento de cima; **Pisos flutuantes (acústicos):** é uma solução muito eficiente, principalmente para os ruídos de solas de sapatos, arrastar de cadeiras e queda de objetos, no entanto, devem ser aplicados no apartamento gerador dos ruídos. É necessário que o piso e o contrapiso sejam retirados, para posteriormente serem reinstalados sobre a manta acústica.

Duração e objetividade influenciam na produtividade de assembleias condominiais

Com um dia a dia corrido e cheio de inúmeros afazeres fica difícil encontrar tempo livre para acompanhar reuniões muito extensas e sem foco. Horas a fio discutindo temas que não são relevantes para a comunidade condominial ou ideias que não têm viabilidade alguma para serem aplicadas estão entre as principais razões para que os condôminos não compareçam nas assembleias condominiais.

Nesse cenário, desenvolver assembleias produtivas e que chamem público para a participação é essencial para o condomínio, pois ela é uma ferramenta fundamental na administração de um empreendimento desse tipo. É durante a assembleia que diversos assuntos são discutidos, como vagas da garagem, eleição do síndico, subsíndico e conselheiros; a aprovação da previsão orçamentária e de prestação de contas, aprovação de intervenções na estrutura condominial (obras, reparos, etc.), entre outros.

O condômino que participa das assembleias tem a oportunidade de debater sobre os gastos e melhorias condominiais, colaborar no planejamento da previsão para gastos futuros e levar propostas para equilibrar as contas do condomínio, garantindo sua manutenção e valorização patrimonial.

Organização e objetividade

Para uma assembleia produtiva, já na convocação, ela deve seguir todas as normas estabelecidas na Convenção do condomínio, para que sua realização ocorra com tranquilidade e seja proveitosa. O não cumprimento desse processo pode, inclusive, invalidar judicialmente as decisões tomadas nessa reunião.



O presidente da mesa, definido para a assembleia, deve ter um perfil apaziguador e atuar de forma transparente e neutra. Ele deve saber também o momento de se impor diante das discussões, que podem tomar rumos diferentes do esperado e tornarem-se muito prolongados.

As pautas devem ser curtas e pertinentes às necessidades condominiais. O número ideal são quatro pautas por assembleia, evitando o alongamento excessivo do encontro e permitindo melhores resultados.

O tempo é outro aliado para execução de uma boa assembleia. Na convocação, pode ser in-

cluído o tempo de exposição e debate dos temas que serão trabalhados. Cinco minutos é tempo suficiente para que cada pessoa participe e o ideal é que a reunião tenha no máximo uma hora e meia.

Finalizadas as discussões, os itens definidos devem ser descritos em ata, sem acréscimos ou negligências (registradas em cartório, caso a Convenção do condomínio determine), e, assim como todos os documentos referentes ao condomínio, o Livro de Atas deve estar sempre disponível aos condôminos.

Inadimplência: dicas de controle nos índices

Um condomínio pode enfrentar muitos problemas ao longo do tempo, mas, certamente, a inadimplência está entre os que afetam com maior gravidade a estrutura e a comunidade condominial como um todo. Quando muitos condôminos estão em atraso com a sua cota, a manutenção de equipamentos e espaços comuns é diretamente prejudicada.

Sem o dinheiro em caixa, água e energia das áreas comuns também ficam afetadas, assim como a limpeza do empreendimento, o pagamento dos funcionários e os encargos trabalhistas, a contratação de serviços, os custos com segurança e outra série de fatores que dependem da taxa condominial para serem supridos.

Então o que fazer para que a inadimplência não afete a saúde financeira do condomínio? Confira abaixo algumas orientações que podem solucionar esse problema.

Organização: O primeiro passo para combater a elevação da inadimplência parte do síndico. Ele deve fazer o acompanhamento e análise da arrecadação do condomínio e da situação financeira como um todo. O gestor deve ter controle total do valor em caixa, das despesas do condomínio e saber quem está em dia e quem está em atraso com a cota condominial. Assim como, deve ser informado sobre os moradores que estão fazendo acordo com a administradora e atualizado sobre as ações na Justiça.

Fundo de reserva: Arrecadar um pouco mais que o valor necessário para cobrir as despesas condominiais e criar com essa sobra um fundo de reserva pode evitar sobrecargas no caixa do condomínio, causadas pelos inadimplentes.



Esse fundo exige votação e aprovação em assembleia.

Conscientização dos condôminos: é importante que cada morador entenda porque paga mensalmente por o valor cobrado na taxa condominial. Criar campanhas de conscientização sobre o assunto e discuta em assembleia onde o dinheiro está sendo empregado. A clareza na administração desses recursos em essencial para estimular o pagamento da cota condominial.

Cobrança eficiente: O boleto para o pagamento da taxa condominial deve ser entregue com antecedência aos moradores. A mesma agilidade deve ser dada aos atrasos, quando o inadimplente deve ser comunicado imediatamente

após o vencimento da sua taxa.

Esteja aberto a negociação: o acordo extrajudicial para negociação da dívida é menos desgastante que uma cobrança na Justiça. Ouça o condômino inadimplente e, se ele estiver disposto a sanar o débito, com justificativas aceitáveis, negocie.

Outras medidas: Se o diálogo e demais recursos não forem suficientes para regularizar a situação, é necessário acionar o advogado do condomínio e iniciar uma cobrança judicial. O nome do inadimplente pode ainda ser incluído nos órgãos de restrição creditícios (SPC, Serasa).

Um síndico orgulhoso de nunca ter aplicado uma notificação ou multado nenhum morador. Um gestor que utiliza o diálogo como ferramenta essencial para nortear a administração do condomínio. Esse é o perfil de **Tairone Ramos Escórcio, síndico do Condomínio Rosa dos Ventos.**

“Gosto do que eu faço”. É dessa forma que o síndico resume a satisfação em atuar em um cargo que lhe faz bem. À frente da administração do condomínio por dois mandatos, Tairone Ramos prioriza, além do diálogo constante com os membros da comunidade condominial, a manutenção em dia de todos os equipamentos e áreas do prédio. Vamos conferir mais detalhes sobre a gestão do Síndico do Mês, Tairone Ramos.

1. Quando iniciou sua gestão?

Iniciei meu mandato em 2014.

2. O que lhe motivou a chegar ao cargo de síndico?

Eu gosto muito do que eu faço. Já havia sido síndico há 12 anos onde eu morava anteriormente, e, mesmo antes de ser síndico, eu sempre gostei de verificar os problemas do condomínio junto à construtora. Sempre tive a aptidão para trabalhar com gestão. Sempre fui participativo em tudo que acontecia no condomínio.

3. Além de síndico, possui outra profissão? Qual? De que forma ela lhe ajuda no cargo de síndico?

Sou funcionário público, coordenador de logística, trabalhando com contabilidade e gestão, o que me ajudou muito como síndico. São 29 anos como coordenador de logística, que fazem a diferença na hora de administrar um condomínio.

4. Como estava o condomínio no início de sua

Síndico do mês

Tairone Ramos Escórcio



gestão?

Não encontrei muitos problemas. Tinha a questão das câmeras de segurança, que não estavam funcionando bem, mas resolvi. A conta de energia também era muito alta e consegui reduzi-la instalando lâmpadas de LED.

5. Quais as melhorias no condomínio podem ser atribuídas a sua gestão?

Calçamento, reforma de todas as garagens, pintura, redução de água e energia, a prestação de contas também ficou mais organizada. Criei um local para colocar todos os documentos de forma que nada fosse perdido. No local onde fica os zeladores eram muita bagunça, coloquei uma prateleira, onde ficam agora, todos os materiais de expediente. Também instalei para os zeladores um equipamento de GELO-AGUA, eles também precisam se sentir em casa, com o local de trabalho bem limpo e organizado. Limpeza no condomínio; manutenção na bomba, cisternas, caixas de gorduras, hidrantes, para-raios, piscinas, jardins e outros.

6. Quais as prioridades da sua gestão?

Manutenção constante dos equipamentos. Sempre fico atento as datas das manutenções.

E manter os salários dos funcionários em dia.

7. Que palavras definem um síndico?

Organização, solidariedade, amor ao trabalho e diálogo. Nunca precisei multar ou notificar ninguém. O diálogo é a base da minha gestão.

8. Qual a importância da parceria com a Pre-dial Administradora de Condomínios?

Fundamental. A administradora sempre atende em todos os requisitos solicitados. manutenção na bomba, cisternas, caixas de gorduras, hidrantes, para-raios, piscinas, jardins e outros.

6. Quais as prioridades da sua gestão?

Manutenção constante dos equipamentos. Sempre fico atento as datas das manutenções. E manter os salários dos funcionários em dia.

7. Que palavras definem um síndico?

Organização, solidariedade, amor ao trabalho e diálogo. Nunca precisei multar ou notificar ninguém. O diálogo é a base da minha gestão.

8. Qual a importância da parceria com a Pre-dial Administradora de Condomínios?

Fundamental. A administradora sempre atende em todos os requisitos solicitados.

Contratação de novos funcionários: quais os cuidados necessários?

Um dos principais objetivos de quem decide viver em um condomínio é a segurança. Desse quesito fazem parte os funcionários, que devem passar a confiança necessária aos condôminos. Encontrar esse colaborador com o perfil que se enquadre às condições relevantes ao condomínio não é uma tarefa fácil, exige atenção especial no momento da seleção. No caso de terceirizados, a atenção deve ser destinada à empresa contratada.

Terceirizados

A contratação de uma empresa terceirizada para executar seu trabalho no condomínio dispensa a responsabilidade da administração sobre funcionários e suas atribuições trabalhistas. Mas, para contratar esse tipo de serviço é importante analisar as necessidades reais do condomínio e de seus moradores, afinal essa não é a solução para todos os tipos de empreendimentos.

É indispensável que o condomínio faça uma pesquisa sobre a situação financeira e trabalhista dos funcionários da empresa com a qual planeja fechar negócio; verificar se todos os direitos dos colaboradores estão sendo honrados (INSS, FGTS, horas extras, férias, 13º salário, etc.); exigir da empresa: fundo de garantia, guia do recolhimento do ISS, INSS, cópias das folhas de pagamento dos funcionários; conversar com os funcionários e outros clientes da empresa; visitar a sede; pedir certidões negativas de débito. Isso porque, em casos de ações trabalhistas, o condomínio pode ser considerado corresponsável.

A terceirização, atualmente, é normatizada pela Súmula 331 do Tribunal Superior do Traba-



lho (TST), que dispõe sobre a responsabilidade subsidiária do tomador de serviços quando a empregadora não cumpre suas obrigações trabalhistas. Isso significa que quando a empresa que o condomínio contratou deixa de pagar ou se o empregado é prejudicado, a responsabilidade é transferida para o condomínio.

Para a contratação e checagem dos funcioná-

rios, terceirizados ou não, alguns cuidados são necessários. A diferença é que o condomínio que terceiriza não é responsável pela checagem, porém, tem obrigação de cobrar da empresa os procedimentos adotados durante a contratação.

Realizar a seleção de profissionais, com análise de currículo e entrevistas.

Pedir Atestado de Antecedentes Criminais.

Pedir referências nos trabalhos anteriores.

Consultar SPC ou SERASA, pois um empregado muito endividado, pode significar problemas futuros.

Consulta psicológica anual.



 **Classimóveis**
O imóvel que você procura em 3 cliques!

**Os melhores imóveis para
comprar ou alugar estão aqui!**

www.classimoveis.com.br

Advertência e multa: como aplicar?

Em um ambiente que abriga inúmeros perfis de moradores, fica difícil exigir que todos se comportem da mesma forma e que essa forma seja a correta. Felizmente o síndico de um condomínio tem a seu favor uma série de normas estabelecidas em Convenção e Regimento Interno, e ainda pelo Código Civil, que lhe asseguram o direito de aplicar punições para quem as infringe.

Problemas com animais, excesso de barulho, desrespeito às normas da garagem são alguns dos problemas frequentes em condomínios. Advertência e multa são as penalidades aplicadas quando o morador descumpre uma regra condominial, prejudicando a harmonia e o bem-estar coletivo.

Para entender quando cada uma delas deve ser aplicada, é preciso entender o que elas significam. **Advertência:** é o comunicado do condomínio para o morador informando que certa atitude descumpre o que determina a lei e/ou a Convenção e o Regimento Interno. Ela geralmente é feita por escrito e protocolada. O número de advertências é regulado pela Con-

venção e pelo Regimento Interno de cada condomínio. **Multa:** é usada quando o morador, que já foi advertido verbalmente e por escrito, desrespeita novamente a regra prevista nas leis do condomínio.

Antes de efetuar qualquer punição é recomendável que o síndico converse amigavelmente com o condômino infrator, esclarecendo as regras que o mesmo está violando e que a reincidência acarretará em multa. Se esse diálogo não surtir efeito, o gestor deve consultar o que diz a convenção ou o regulamento interno sobre aplicação de multas ou advertências; devendo seguir estritamente o que está determinado sobre o assunto nas normas condominiais.

Casos em que não há uma especificação na Convenção e Regimento Interno sobre os procedimentos que devem ser adotados, podem ser levados para discussão em assembleia e votação de regramento.

É importante que o síndico tenha alguma evidência concreta da infração para confirmar a

aplicação da multa, para evitar danos morais ao condomínio. Fotos, imagens de câmeras de segurança, áudios e relatos dados no livro de registro podem resguardar o síndico e o condomínio.

As multas podem ser aplicadas de diferentes formas. Uma delas é a cobrança junto ao boleto de taxa de condomínio referente ao morador que infringiu as regras, devidamente discriminada no corpo do documento. A outra opção de cobrança pode ser feita em separado. Vale lembrar que, nas duas situações, o condômino deve ser avisado previamente; e que, mesmo que haja item na Convenção ou Regimento Interno, o direito de defesa por parte do penalizado deve ser considerado. O valor da multa está previsto no Código Civil.

Exercitar o bom senso e a coletividade pode evitar inúmeros problemas da rotina condominial, inclusive, advertências e multas. Vivendo em harmonia com a vizinhança e seguindo o que dizem as normas do condomínio é possível conquistar o desejado sossego do lar.



Quais as funções da administradora: entenda!

Com a demanda crescente de tarefas nos condomínios e a maior procura por esse formato de empreendimento para morar, é cada vez mais comum que seja contratada uma administradora para auxiliar na gestão desse tipo de moradia. O trabalho da administradora deve, antes de mais nada, ser muito transparente e próximo ao síndico.

Também é importante compreender que o síndico e administradora têm atribuições distintas. O síndico é o representante legal dos interesses do condomínio em todas as esferas: administrativa, condominial e judicial. Ele possui a função estratégica da gestão e é o responsável por toda a documentação do condomínio, e por representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Além disso, o síndico deve ser um facilitador

da comunicação do condomínio. Ele é a figura que ajuda seus vizinhos a resolverem seus problemas, zela pelo patrimônio comum e que gosta de gerenciar pessoas.

Já a administradora auxilia o síndico nas funções administrativas e no cumprimento das exigências legais. Assim, síndico e administradora devem trabalhar lado a lado para garantir o bem-estar comum e a preservação do patrimônio coletivo.

Para garantir a organização e manutenção constantes do condomínio, a administradora executa, entre outras atividades, as seguintes funções:

- Cuida de todo o registro de documentos do condomínio (Convenção, Regimento Interno, Editais de Convocação de Assembleias e atas, etc.);
- Auxílio nas compras e manutenções con-

dominiais (oferecendo orçamentos para escolha de prestadores e fornecedores e aprovação do condomínio);

- Gestão de Recursos Humanos (recrutamento, seleção e treinamento de novos funcionários, planejamento de escala de férias, elaboração de folha de pagamento, advertir eventuais hábitos que caracterizem infrações trabalhistas etc.);
- Manter o cadastro dos condôminos atualizado, com nome, telefones, e-mails, carros e placas, entre outros;
- Organização dos pagamentos do condomínio, recibos de pagamentos, extratos de débitos e créditos enviados pelo síndico para a elaboração da prestação de contas mensal;
- Representação e orientação legal para o condomínio nas cobranças judiciais;
- Orientação ao síndico sobre o seguro que defenda-o de possíveis eventualidades ou acidentes que ocorram no condomínio.



Jornal PRED News

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

Nossos parceiros:



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

