

Informativo
Pr@dNews

SUA PUBLICAÇÃO DE CONTEÚDO CONDOMINIAL

Edição de Janeiro/Fevereiro • Ano XX • Nº 60 • 2020



Férias
no condomínio

Aos Leitores

Brincar é sinônimo de saúde, interação com a família e os amigos, e ainda estimula o desenvolvimento social, cognitivo e motor da criança. Confira algumas brincadeiras super divertidas e que podem ser trazidas para dentro do condomínio, para alegria dos pequenos e também dos adultos.

E se quem vai sair de férias é o síndico? As tarefas referentes ao cargo mais importante do condomínio devem ser criteriosamente planejadas e antecipadamente executadas, em alguns casos. Veja como o gestor do seu condomínio pode se ausentar do patrimônio coletivo sem gerar grandes problemas para a comunidade condominial.

De 100% de crimes da capital piauiense, 25% da esfera criminal de Teresina estão ligados à violência doméstica segundo dados do Núcleo das Promotorias de Justiça de Defesa da Mulher Vítima de Violência Doméstica e Familiar (Nupevid//MPPI). Para tratar de um assunto tão importante, a Predial iniciou a campanha Empresa amiga da Mulher, onde a administradora promove palestras com profissionais ligados ao tema, e oferece apoio jurídico e emocional as suas colaboradoras.

As chuvas chegaram e com elas o risco de contração da

dengue aumentam. 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 dessas doenças e, principalmente, como a comunidade condominial deve se proteger dessas ameaças.

Destacamos também a importância da comunicação visual para orientar moradores e visitantes, assegurar proteção a eles e lembrar sobre as regras de boa convivência que devem ser seguidas no condomínio.

E para não cometer falhas de administração, o Prednews aponta os erros comuns de um síndico à frente de um condomínio. Descuido com a manutenção, falta de comunicação e desorganização financeira estão entre eles.

Como elaborar e aprovar uma previsão orçamentária do condomínio? Com ela é possível projetar as despesas, receitas e o valor da taxa condominial. Aqui no PredNews trouxemos dicas para elaboração de uma boa previsão orçamentária, garantindo menos sustos com aumentos inesperados da taxa condominial e mais transparência para a gestão do síndico.

Edição de Maio

Ano XX · Nº 60 · 2020

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

Conselho Editorial

NÚCLEO PROPAGANDA, Whenna Duarte

Diretor Executivo

Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Projeto Gráfico | Direção de Arte

NÚCLEO PROPAGANDA

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima, 1613 · 2º Piso

Bairro de Fátima

CEP: 64048-180 · Teresina-PI

Fones:

86 3133 5032 | 999925 2449

prednews@predialadm.com.br

editorial

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.



Eu ouvi férias?

Férias escolares e as crianças no condomínio

É janeiro, tempo de férias escolares e sinônimo de muitas crianças transitando pelo condomínio. Além do cuidado que os pais e responsáveis precisam ter para garantir a segurança dos pequenos, é importante encontrar maneiras de preencher o tempo livre da criançada. Pensando nisso, trouxemos dicas para proteção e diversão das crianças nestas férias.

Crianças protegidas

Quem tem criança em casa sabe, uma pequena distração pode representar um grande perigo. Esse perigo pode surgir de várias formas e em qualquer lugar. Por isso, ter atenção com os pequenos nunca é demais.

Não permita que as crianças brinquem próximo às instalações do sistema de gás do condomínio ou outros locais impróprios, que coloquem em risco sua vida e saúde. Lembre-se: crianças nunca devem ficar sem a supervisão dos pais ou responsáveis. Para prevenir acidentes fique atento às crianças, suas brincadeiras e trajetos percorridos dentro das dependências condominiais. Da mesma forma, oriente a criançada a cumprir as regras condominiais de manutenção, organização e limpeza do nosso patrimônio comum. Educação começa em casa.

Mas, nem só de regras se vive, afinal, férias foram feitas para diversão. Brincar é sinônimo de saúde e união entre a família e os amigos, por isso, listamos abaixo algumas brincadeiras muito divertidas e que podem garantir excelentes momentos entre a comunidade condominial.

- Jogar bola, correr e dançar são estímulos incríveis para o desenvolvimento motor da criança. Essas atividades contribuem para dar maior facilidade de movimentos do corpo,

mais força e flexibilidade, bem como para a melhoria da coordenação motora dos pequenos.

- Basquete, vôlei e tênis, entre outras modalidades esportivas também ajudam no desenvolvimento motor da criança, além de favorecer a interação social com outras crianças do condomínio.
- Pintar, desenhar e brincar com bonecos incentiva a criatividade e a imaginação, além de ajudar as crianças na expressão de seus sentimentos.
- A piscina é um espaço muito democrático, que pode atrair crianças e adultos. Esse pode ser um momento muito especial e divertido em família.
- Quebra-cabeças e blocos de encaixar são brinquedos que auxiliam a criança a reconhecer a relação entre forma e tamanho, e ainda desenvolve noções de lógica.
- Os jogos de tabuleiro também propiciam um importante momento de interação familiar e entre amigos, favorecendo o desenvolvimento cognitivo, o raciocínio lógico e a memória.
- Bicicleta, patins e patinetes são estímulos aos movimentos do corpo, conferindo melhor coordenação motora, ganho de força e muita diversão, inclusive para os adultos que participam da brincadeira.
- O playground do condomínio também contém brinquedos, como os balanços, camas elásticas e os escorregadores, que podem fazer a alegria da criançada enquanto elas se exercitam.

Usar instrumentos musicais e cantar são estímulos relevantes para a evolução da fala e do desenvolvimento cognitivo, sensorial e auditivo da criança, além de ajudá-la na expressão de seus sentimentos.



Síndico tem férias?

O síndico pode tirar folga e curtir férias? Apesar de parecer para muitos que, o síndico exerce a função 24h, estando à inteira disposição do patrimônio coletivo, ele também pode descansar das obrigações do cargo. Antes de pensar sobre o que colocar na mala, porém, o gestor deve tomar algumas medidas, realizando, inclusive, tarefas antecipadas para garantir o pleno funcionamento do condomínio durante sua ausência.

A Convenção do condomínio deve ser consultada, dessa forma, a substituição do síndico deve acontecer em conformidade com o estabelecido nesse documento. É hora de contar com o auxílio do subsíndico e do conselho. Caso não haja subsíndico ou nenhum membro do conselho, as instruções podem ser repassadas para o zelador. Além disso, é indicado que o síndico deixe um telefone de contato.

Tarefas como pagamentos e erros como falta de arrecadação de obrigações trabalhistas continuam sendo responsabilidades exclusivas do síndico, já que este é o representante legal do condomínio. Como apenas o síndico pode assinar cheques e outros documentos legais (admissão de funcionários, rescisões etc.), é necessário que ele se programe para não deixar nada em desordem.

Outra dica importante é que o síndico não escolha períodos com obras em andamento no condomínio ou outras ocorrências que exijam especificamente sua presença para o controle e supervisão.

O condomínio que conta com uma administradora deve

informar para a mesma sobre a ausência do síndico e assim poder fornecer suporte adequado para o substituto do síndico. No caso dos pagamentos, o síndico pode até mesmo deixar os cheques assinados para que a administradora efetue os pagamentos em seus devidos prazos.

Algumas convenções determinam que a remuneração, destinada ao síndico, seja repassada para seu substituto em casos de ausência superior a dez dias. O que pode variar de acordo com o condomínio, já que o cargo de síndico não configura vínculo trabalhista e, consequentemente, benefícios previstos pela legislação; com exceção do recolhimento do INSS. Quando o empreendimento é administrado por um síndico profissional e este se ausenta para férias ou folga, a remuneração deve cumprir o estabelecido em contrato. O recolhimento do seu INSS deve seguir o mesmo critério utilizado para os demais contratados pelo condomínio.

Caso haja alguma emergência no período de ausência do síndico, a responsabilidade será do substituto se houver um ato formal de repasse do cargo. Se isso não ocorrer, o síndico responderá pelo condomínio e poderá mais tarde entrar com ação regressiva contra o responsável de fato, mediante apresentação de provas. Em emergências, os substitutos responsáveis podem entrar em contato com uma empresa especializada para reparar o dano em questão. Os serviços da seguradora do condomínio também podem ser acionados nesse momento, fornecendo assistência técnica especializada para diversos casos emergenciais.

Violência contra mulher

Como abordar um tema tão complexo e relevante como a violência contra a mulher dentro de uma organização? Com respeito e a expertise de profissionais que lidam diariamente com o assunto e com vítimas dessa triste realidade que assusta nosso país. A Predial decidiu não se omitir! Encarar um problema que tem tomado grande parte dos noticiários e vitimado milhares de mulheres todos os dias. Para isso, escolheu como ferramentas a conscientização e o apoio.

A campanha Empresa Amiga da Mulher tem como objetivo de proteger as mulheres do grupo, proporcionando por meio de palestras com especialistas ligados ao tema, a conscientização sobre a importância de denunciar. Além das palestras e debates, a campanha oferece suporte psicológico, jurídico e emocional para as colaboradoras que estejam vivenciando situação de violência doméstica.

Diante da recente demanda, o Ministério Público detectou a necessidade de implantação de um órgão especializado no atendimento às mulheres vítimas de violência doméstica e familiar. Surge assim o Núcleo das Promotorias de Justiça de Defesa da Mulher Vítima de Violência Doméstica e Familiar (Nupevid//MPPI). Segundo Cynara Veras, Psicóloga do Nupevid//MPPI, de 100% de crimes da capital piauiense, 25% da esfera criminal de Teresina estão ligados à violência doméstica. “Esses número mostram como estamos expostas, vulneráveis”, aponta.

De acordo com Cynara Veras, violência doméstica é aquela que se dá em um ambiente, provocada por um agente agressor que geralmente é de extrema confiança da mulher. “A Lei Maria da Penha fez 13 anos no ano passado. Uma lei nova, mas que já fez muito. Hoje, muitas mulheres são asseguradas por essa lei. As mulheres podem nos buscar por demanda espontânea, porque entendem que precisam de orientação, aconselhamento; até uma demanda processual”, esclarece.

O Ciclo da Violência também foi discutido durante a palestra com as colaboradoras da Predial. A psicóloga do Nupevid//MPPI descreve o início do ciclo da violência com atitudes simples, que podem ser considerados como pequenos indícios de um potencial agressor, como controlar roupas, formas de usar o cabelo e permitir ou não a saída a determinados lugares. Situações que podem fazer toda a diferença quando identificadas logo no início dos relacionamentos.

Violência física, violência psicológica, sexual, patrimonial e moral são os tipos de violência indicados durante a palestra. Parte daí a necessidade de fazer uso da ferramenta denúncia, que pode ocorrer em uma delegacia, mas também a partir de outras portas, como o Ministério Público, o CRAS, CREAS, um hospital, segundo Cynara Veras.

Eliana Cavalcante, psicóloga clínica do Núcleo de atenção integral à saúde NAIS/ Sistema Unimed e Intermed de Teresina falou sobre a importância da autoestima e da gratidão para o dia a dia e bem-estar de cada mulher, pontuando o Janeiro Branco como campanha de incentivo à paz e à busca pela saúde mental. A psicóloga fez ainda uma dinâmica com todo o grupo, enfatizando a força da mulher diante das adversidades.

Há dez anos na empresa, a coordenadora do Financeiro da Predial, Aldenora Vieira, parabeniza a ideia da administradora. “Isso é muito importante. A empresa cada vez mais se preocupando com o bem-estar dos seus funcionários. Este momento é de grande aprendizado. Alguns pontos citados na palestra, que eu não tinha como violência doméstica, então foi, realmente, um aprendizado. Foi importante para abrimos a mente e analisar o que está acontecendo ao nosso redor. São mínimos detalhes, que não sabemos, mas podem gerar futuros problemas ligados a violência”, finaliza.



Dengue: período chuvoso exige cuidados



Com a chegada do período chuvoso, os cuidados com a reprodução do mosquito *Aedes Aegypti*, transmissor do vírus da dengue, devem ser ainda maiores. O condomínio, por sua vez, se torna um lugar favorável para a proliferação da doença, seja pela concentração de pessoas, ou pela quantidade de locais onde o *Aedes Aegypti* pode se reproduzir.

A dengue

Entre os sintomas da dengue 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.

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.

Outras doenças

Além da dengue, o mosquito *Aedes Aegypti* é responsável pela transmissão da febre chikungunya e do vírus da zika. 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.

O Zika também 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.

Disfarces de assaltantes: cuidado com eles

Uma das prioridades para quem mora, trabalha ou administra um condomínio é a segurança. Tomar algumas precauções e ficar sempre atento a tudo que acontece nas dependências e ao redor do condomínio parece um clichê, mas é a melhor maneira de evitar determinadas situações perigosas. Usando de violência ou por meio de disfarces, os criminosos veem nos condomínios oportunidades para aplicar golpes, aprimorando cada vez mais as estratégias de invasão desses espaços.

Descuidos como portas abertas e exposição de bens podem facilitar os crimes, mas a criatividade dos bandidos pode ser utilizada na aplicação de diversos golpes. Criar personagens e histórias para enganar a vítima, além de disfarces, fazem parte da extensa lista de armadilhas usadas pelos malfeitores. Conheça alguns deles:

Funcionário de empresas: Um dos disfarces mais usados é o de funcionário de concessionária, Correios, telefonia ou prestadores de serviços de energia elétrica, gás e outros. A desculpa é que precisam fazer reparos dentro das unidades ou entregar a correspondência em mãos. Nesses casos, é indicado que o porteiro peça o crachá de identificação do profissional e ligar para a empresa para conferir se aquela pessoa faz parte do seu quadro de funcionários.

Falso oficial de justiça ou advogado: geralmente tentam entrar no condomínio portando documentos falsos. O porteiro não deve mudar as regras de segurança condominial diante de nenhuma aparente autoridade. O mesmo vale para o falso policial, que não pode entrar no

condomínio sem um mandado de busca e apreensão.

Compradores e corretores de imóveis: também podem ser disfarces. É necessário confirmar com o morador da unidade se ele solicitou a presença do corretor, do contrário, barrar a entrada é a atitude correta.

Falso entregador de encomendas: é outra figura preocupante. Ele pode querer subir para entregar a encomenda na unidade ou ainda pedir para que o morador ou funcionário desça, rendendo-o quando a porta é aberta. O ideal é que haja um local por onde essas encomendas sejam passadas na portaria e recebidas pelo próprio porteiro, que não deve permitir a entrega diretamente nas unidades.

A entrada e saída de moradores a pé ou de carro é um momento que exige muita atenção. Quanto mais tempo o portão permanecer aberto, mais tempo de ação os bandidos terão para atingir seu objetivo. Os veículos de entrega também podem ser usados para o acesso a parte interna do condomínio, por isso o porteiro deve ter um controle rigoroso de identificação do carro e do motorista e nunca abrir o portão para veículos não identificados.

Os golpes acontecem ainda na forma de uma grávida que está passando mal, a criança ou idoso que acabou de ser assaltado e dos agentes de controle de endemias. Atenção redobrada, portaria treinada e cumprimento das normas básicas de segurança podem livrar o condomínio de grandes perigos.



Condomínio bem sinalizado

Comunicação eficiente aos moradores de um condomínio é aquela que requer alguns cuidados para que a informação passada seja corretamente compreendida e não gere futuros conflitos de convivência. Se a comunicação nesse caso for visual, a exigência por clareza e objetividade é ainda maior.

O síndico é a figura responsável por zelar pela segurança da comunidade condominial e, em caso de acidentes, ele pode até responder criminalmente por omissão ao cumprimento das regras que envolvem esse assunto.

Por isso, é necessário que o síndico entenda sobre a sinalização dos diferentes espaços do condomínio. Ele deve conhecer as especificações referentes ao tamanho e modelo de cada placa, de acordo com a sua aplicação. Essas medidas de proteção aos condôminos são essenciais para que o condomínio obtenha o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), que atesta a estabilidade e segurança de locais de risco em casos de incêndio.

As placas vermelhas, de sinalização de combate a incêndios, podem identificar os equipamentos de combate a incêndios, as rotas de fuga, comunicar alertas e proibições.

Há ainda a chamada sinalização fotoluminescente, que são as placas verdes, usadas para orientar acessos e nomear ambientes. Elas possuem elementos capazes de absorver luminosidade de fonte natural ou artificial, e podem, em caso de falta de energia elétrica, indicar rotas de saída do condomínio.

Um projeto de segurança eficiente exige conhecimento sobre cada uma das placas citadas acima, suas especificidades e

correta utilização. Para garantir a certificação da ABNT NBR 13.434, o síndico deve cumprir exigências da norma como a não propagação de chamas, a resistência a agentes químicos e lavagem, resistência a água, resistência a óleos comestíveis e gorduras, entre outras.

Quando existem dúvidas na aplicabilidade adequada da norma e da sinalização, o condomínio pode procurar a ajuda de uma empresa especializada, para instalação da sinalização de acordo com a lei, de modo que assegure a edificação e a vida dos seus moradores.

No caso dos elevadores, as placas também indicam regras e procedimentos ligados à segurança dos seus usuários. É importante incluir em cada hall que possui elevador uma placa de aviso aos passageiros, contendo informações como a proibição de fumar no elevador, que o passageiro deve verificar se o elevador está no andar antes de embarcar, que é proibida a discriminação e que crianças menores de 10 anos não devem usar o elevador desacompanhadas.

As placas de sinalização na linguagem tátil (em braile) permitem que pessoas com algum tipo de deficiência visual identifiquem o seu andar e outros pontos do condomínio, por isso devem ser posicionadas próximo a escadas, corrimãos e elevadores.

Velocidade máxima permitida, saída de emergência, proibido fumar, perigo de cerca elétrica e área restrita também são opções de orientações expostas em placas de sinalização nos condomínios para identificar ambientes, reforçar a segurança e comunicar as regras de boa convivência.



App Classecon e os benefícios para os usuários

Otimizar o tempo, facilitar as demandas e ter mais rapidez no acesso às informações das unidades são hoje um grande diferencial no mundo dos condomínios; afinal, ninguém quer perder tempo com atividades que podem ser simplificadas. Com uma adesão cada vez maior às tendências tecnológicas, o desenvolvimento de aplicativos e outras ferramentas virtuais têm favorecido moradores que residem nesse tipo de empreendimento.

Entre essas ferramentas de acesso à informação condominial está o Whats App, mundialmente conhecido pela agilidade no envio e recebimento de mensagens instantâneas. O aplicativo pode estreitar laços entre síndico, moradores e funcionários do condomínio; e apresenta bons resultados na comunicação entre a comunidade condominial, desde que regras de uso sejam impostas e seguidas pelos membros.

Outro aplicativo bastante utilizado é o Dropbox, ideal para o armazenamento de arquivos na nuvem. Para condomínios, o app pode auxiliar no compartilhamento de informações das mais diversas naturezas: fotos, vídeos, documentos e outros

App Classecon

Pensando na comodidade e conforto da comunidade condominial, a Predial Administradora de Condomínios - ASP NewPred Administradora de Condomínios desenvolveu um sistema online moderno e prático, para facilitar o acesso aos serviços da administradora. O aplicativo Classecon dispõe das conhecidas vantagens da plataforma online da empresa, porém com a facilidade de poder acessar informações sobre uma ou mais unidades, de onde o usuário estiver, com o seu smartphone, tablet ou qualquer outro dispositivo móvel.

Criando um usuário, é possível fazer a emissão de 2ª via do boleto bancário, ter acesso as prestações de contas e planilhas orçamentárias, consulta de pagamentos da sua unidade, registro de ocorrências online, consulta de documentos do condomínio (convenção, regimento interno, editais, atas de assembleias e outros), reserva online do salão de festas, reclamações e sugestões.

Para baixar

O app Classecon está disponível para plataforma Android e para o sistema iOS. Para baixar, basta entrar na loja do Google Play ou App Store e buscar o aplicativo Classecon.



Como lidar com o morador antissocial



Personalidades, prioridades e estilos de vida distintos. Assim é composta a rotina de um condomínio quando se trata de seus moradores. Impossível até mesmo em uma única família ter todos os membros com características semelhantes e gostos iguais; imagine então entre inúmeras famílias que dividem um ambiente coletivo. Minimizar os conflitos ocasionados por essas diferenças pode estabelecer a desejada harmonia condominial.

Identificar as personalidades dos condôminos e as particularidades de cada uma delas é uma tarefa que permite ao gestor maior eficiência em sua atuação. Saber lidar com essas diferenças também. Especialmente quando se trata de um morador antissocial.

Mas, como identificar o morador antissocial?

Sem respeitar, infringindo constantemente as regras condominiais de boa convivência, o antissocial é um dos moradores mais difíceis de lidar. Ele faz barulho, não se importa se incomoda ou não, provoca brigas com os outros moradores, tornando o dia a dia do condomínio um verdadeiro caos.

Outras situações que caracterizam o condômino antissocial são: atentado violento ao pudor; uso e tráfico de drogas no interior do condomínio; guarda de animais incompatíveis com a habitação humana e uso anormal da unidade autônoma.

Como lidar

Diálogo é fundamental nesse caso. É importante estabelecer essa conversa e buscar entender quais os motivos levam esse morador a agir assim. Em muitos casos, é possível que diálogo não seja suficiente para solucionar o problema.

O ideal é que a própria Convenção do Condomínio traga quais comportamentos são considerados antissociais no empreendimento. Isso resguarda o síndico e os demais moradores. Advertências e multas devem ser aplicadas em casos onde dialogar não surte mais efeito.

Quando todas as opções de diálogo, advertências e multas forem esgotadas, é hora de acionar a justiça. A pena de expulsão do morador não é prevista em lei, entretanto, alguns casos excepcionais tem feito com que a justiça aceite a expulsão do morador antissocial do condomínio.

Nesses casos, o morador não perde o direito de propriedade do imóvel, da mesma forma que ele não é obrigado a vender sua unidade, que também não vai a leilão judicial. Quando o morador antissocial expulso o que ocorre é a perda do direito de uso de posse, devendo o imóvel ser locado ou esvaziado.



O que pode prejudicar o mandato do síndico

Exercer a função de síndico requer foco, planejamento e disciplina. Pequenos erros podem resultar em grandes problemas, tanto para o síndico quanto para os condôminos. As responsabilidades do dia a dia, além das soluções práticas diante de imprevistos podem fazer com que o síndico se perca durante sua administração. Para incentivar uma gestão condominial organizada e eficiente, confira alguns erros que devem ser evitados:

Desorganização financeira

Uma boa gestão condominial fica ameaçada quando o síndico não tem controle financeiro de gastos, datas e vencimentos. A dica é que ele utilize um software para registros e acompanhamento das movimentações feitas com a verba do condomínio. Essas informações devem estar sempre corretas e acessíveis para todos os moradores para conhecimento da situação financeira do condomínio e para a prestação de contas, obrigatória para o condômino.

Desconhecimento das normas condominiais

O Código Civil dispõe de aspectos que regulam a organização do condomínio. Portanto, é necessário que o síndico tenha conhecimento sobre essa lei e suas aplicações, além de manter o condômino sempre ciente da mesma. Depois do Código Civil, as normas que prevalecem são as impostas pela Convenção do Condomínio, seguida do Regimento Interno, que estabelece princí-

pios de convivência. O descumprimento da lei e das normas deve acarretar em advertências e multas.

Descuido da manutenção do condomínio

A manutenção preventiva do condomínio garante a segurança dos moradores, visitantes e funcionários. Fazer um planejamento e cumprir os prazos dessa manutenção pode prevenir o desgaste dos equipamentos, gastos maiores e urgentes no futuro e, o mais grave, riscos às vidas dos moradores.

Realização de assembleia irregular

Para convocar uma assembleia é necessário que o síndico obedeça todas as regras estabelecidas na Convenção do Condomínio. As deliberações da assembleia só terão valor legal se os trâmites forem criteriosamente seguidos.

Falta de comunicação

Muitos problemas acontecem por falta de comunicação. O síndico tem o dever de garantir que todas as informações referentes ao condomínio cheguem aos moradores de forma legítima e transparente. Uma comunicação precária é fonte de desgaste na relação entre condôminos e síndicos.

Previsão orçamentária: dicas para evitar erros



Como devem ser usados os valores arrecadados durante todo o ano no condomínio? É pela previsão orçamentária que será possível estabelecer quais as despesas, receitas e o valor da taxa condominial, além de ser uma ótima ferramenta para a prestação de contas do síndico no ano seguinte.

Os gastos do ano anterior devem servir de base para a previsão, com um levantamento das despesas do condomínio no ano antecedente com manutenção e conservação das áreas condominiais e dos equipamentos, e ainda com funcionários, para que não haja esquecimento de nenhum item na planilha atual, permitindo uma projeção para o ano seguinte.

Para que a projeção baseada no ano anterior seja próxima da realidade ela deve ser feita analisando os reajustes das empresas e prestadores de serviço, das concessionárias, dissídios coletivos de trabalho dos funcionários do condomínio, inadimplência e inflação. Essa contagem deve ser feita com uma folga para possíveis aumentos, seja na inadimplência ou outros imprevistos.

Além disso, outros pontos devem ser considerados nesses cálculos. Férias e décimo terceiro, despesas com água e luz, contratos a serem negociados não podem ficar de fora da previsão orçamentária do condomínio.

Outro levantamento necessário para compor uma previsão orçamentária equilibrada é o de obras e investimentos que

pretende-se realizar durante o ano no condomínio. Este deve ser feito separadamente, e dividido, no caso das obras, em urgentes, emergenciais e benfeitorias. Já os investimentos devem ser descritos por ordem de prioridade. Ambos precisam de aprovação em assembleia.

Se o condomínio está em fase de implantação, por não haver histórico de previsões orçamentárias, o indicado é a contratação de um profissional com experiência em administração de condomínios ou uma administradora.

A previsão é um parâmetro que deve ser seguido, o que não significa ser uma ferramenta exata. Os imprevistos existem e é possível que alguns gastos não tenham sido colocados na previsão. Aqui, pode ser feito um remanejamento de verba, com observação no balancete e mantendo o Conselho Fiscal informado sobre a situação; usar o fundo de reserva com autorização do Conselho Fiscal ou convocar uma assembleia com fins específicos para o ajuste da taxa condominial.

Os síndicos devem seguir o orçamento previsto para o condomínio naquele ano, do contrário poderá sofrer consequências graves como ter suas contas reprovadas, ter que prestar contas em juízo e até responder civil e criminalmente. Por isso eles devem cumprir as determinações estabelecidas em assembleias e procurar a ajuda de profissionais especializados.

Benfeitorias no condomínio: saiba quais os tipos

Investimento em manutenção e benfeitorias faz parte do cotidiano dos condomínios. Uma obra para melhorar o uso de um determinado espaço, adaptação para as necessidades atuais dos usuários do empreendimento ou ainda valorização patrimonial. Muitos são os motivos para se planejar e executar uma obra condominial. Considerar os aspectos legais de tipos de obras pode evitar futuros problemas para a gestão.

Segundo o Código Civil, Art. 96, as benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 10 São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 20 São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 30 São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Voluptuárias

Conforme a lei, esse tipo de obra não aumenta o uso habitual do imóvel ou área, tendo finalidade mais estética ou recreativa. É necessário o voto de 2/3 dos condôminos, considerando todas as unidades que integram o condomínio, para a aprovação de obras desse tipo. Exemplos: decoração de áreas comuns; restauração ou pintura da fachada com cor diferente; embelezamento da cabina do

elevador; reforma do salão de festas ou academia para deixar o espaço mais bonito.

Úteis

Obras úteis agregam valor ao empreendimento e melhoram a utilização do bem. Elas exigem a aprovação da maioria simples (50% + 1) dos proprietários. Exemplos: criação de espaço individual para correspondências; instalação de coberturas no estacionamento; ampliação das vagas de garagem; construção ou ampliação de sala de ginástica; individualização da água e do gás; Instalação de grupo gerador; instalação de sistema de segurança.

Necessárias

São obras realizadas para a conservação do patrimônio comum, prevenindo sua deterioração. Se forem urgentes e as despesas não forem grandes, não precisam de aprovação. Se forem urgentes e de gastos excessivos, a obra pode ser providenciada sem aprovação, mas deve-se imediatamente convocar assembleia para dar ciência e explicar as razões da obra aos condôminos. Se não são urgentes: maioria dos presentes na assembleia (50% + 1). Exemplos: pintura de fachada sem trocar a cor; reparos elétricos e hidráulicos; adequação do playground às normas da ABNT; obras de acessibilidade; troca de par-raio, interfone, CFTV, etc; instalação de corrimão em escadas de emergência.

