

Informativo **PrédNews**

SUA PUBLICAÇÃO DE CONTEÚDO CONDOMINIAL

Edição de Julho Ano IX • Nº 56 • 2019

O que faz uma administradora de condomínio?



Aos Leitores

Julho chegou e as férias também. É tempo de curtir com os amigos e com a família aquela viagem que já vem sendo programada há algum tempo. Mas também é tempo de muita gente ficar em casa, descansando e aproveitando o sossego de dias tranquilos. Quem vai pegar a estrada deve tomar cuidados para manter seu patrimônio seguro durante sua ausência e quem vai ficar no condomínio precisar de dicas de diversão para a criançada que está aguardando ansiosa pelas férias. Confira dicas para os dois casos.

Quem define o valor da taxa do seu condomínio? Se você tem dúvidas sobre como esse valor é estabelecido, para que ele serve e quais os tipos de taxas pagas no condomínio vale a pena conferir a matéria que preparamos nesta edição do PredNews.

Grandes explosões em residências podem resultar de vazamentos na rede de abastecimento de gás. A instalação e manutenção das tubulações e equipamentos de transporte de gases precisam ser seguras. Por isso, preparamos dicas importantes que podem evitar os riscos trazidos por vazamentos de gás em condomínios.

A inadimplência é um dos maiores problemas enfrentados numa administração condominial, afetando diretamente o equilíbrio da gestão. Mas, e quando a inadimplência parte do síndico? Como proceder? Ele pode ser destituído do cargo?

E o condômino inadimplente pode ser eleito síndico? Trouxemos respostas para todas essas dúvidas.

Azul, amarelo, verde, azul ou laranja? Qual cor escolher para cada tipo de ambiente de um imóvel? Para responder a esse questionamento, o PredNews trouxe o significado de algumas das cores mais utilizadas em casas e apartamentos e em quais espaços elas se enquadram melhor.

Modificar completamente a estética de um ambiente em casa, sem fazer sujeira e sem gastar muito com material e mão-de-obra, é possível? Com papel de parede sim. O queridinho do mundo do design de interiores pode trazer texturas, efeito 3D ou metalizado, além de facilidade em sua instalação e limpeza. Vale a pena dá uma chance para esse item de decoração.

Transferências bancárias, compras, pagamentos, envio de e-mails, reuniões; isso sem contar na parte do entretenimento, com jogos, redes sociais e muito mais. Estes são apenas algumas das inúmeras atividades que podemos realizar fazendo uso de aplicativos. A comodidade e a praticidade dos apps chegaram ao mundo dos condomínios. Conheça o App Classecon, um inovador sistema desenvolvido para facilitar a vida de quem mora e de quem administra condomínios.

Boa leitura!

Edição de Julho

Ano IX · Nº 56 · 2019

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 nesta 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.



JULHO: Férias no condomínio

Tem um clima diferente no ar que indica que as férias chegaram e que muita diversão e descanso estão vindo por aí. As férias de julho são muito esperadas e quem mora em condomínios pode contar com a estrutura do empreendimento para reunir amigos e familiares para curtir esses dias.

Nesse período, duas coisas são muito importantes: a segurança do condomínio e as atividades que podem ser realizadas para a criançada que tanto aguardou pelas férias. **Confira agora as dicas tornar esse período mais seguro no condomínio em caso for viajar:**

- *Verifique se todas as janelas e portas estão devidamente travadas; assim como fechar os registros de água e gás.*
- *Suspenda a entrega dos jornais diários e revistas para não gerar acúmulo de correspondências e evidenciar que o imóvel está vazio.*
- *Mantenha os dados de contato atualizados para reforçar a proteção condominial.*

Evite deixar as chaves com terceiros, a menos que sejam pessoas de extrema confiança. Confiança também é importante na escolha de um vizinho para informar sobre sua ausência, ele poderá ficar atento a possíveis movimentações estranhas.

Não forneça informações sobre a data e horário do seu retorno aos funcionários ou pessoas desconhecidas. Nesse caso, é melhor ser discreto e não sair contando para todos.

Mesmo ausente, as regras do condomínio devem ser seguidas pelo condômino, por isso, louça suja e lixeira cheia, assim como outros tipos de sujeira, continuam não sendo permitidas. Além do mau cheiro, essas condições atraem ratos e insetos, indesejados pela comunidade condominial. Os animais de estimação também não devem ser deixados sozinhos, ainda que a viagem seja curta.

E os pequenos, como podem se divertir no condomínio durante as férias? Veja:

O condomínio pode promover ações de recreação para as crianças, 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 combinar atividades coletivas nas quadras e áreas comuns do condomínio. 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 devem responder pelos atos das crianças que forem contra as regras do condomínio.



Churrasqueira tem regras para uso

Conviver harmonicamente em um ambiente coletivo depende de regras que regulem o comportamento dos seus usuários. Essa é a base para o equilíbrio em qualquer condomínio, que conta com diferentes tipos de moradores dividindo espaços comuns. Apesar de ser um local de diversão e festividade, a churrasqueira do prédio pode ser cenário para inúmeras discussões entre condôminos e evitar esse tipo de situação pode ser mais simples do que se imagina.

Agendamento

Uma das situações que mais gera confusão entre os moradores acontece no agendamento duplo, onde dois eventos são marcados para o mesmo dia e horário. Ambos se programam, convidam familiares e amigos para a comemoração e se deparam com essa imensa dor de cabeça. O transtorno pode começar antes mesmo de efetivar a reserva, quando aquela data especial que se deseja celebrar já está agendada para um vizinho.

Agendar antecipadamente a data desejada pode evitar conflito entre os interessados. Os prazos para as reservas devem ser discriminados corretamente nas regras condominiais, facilitando a programação do morador e impedindo que a data desejada já esteja preenchida por outro condômino.

Horário

Os horários para a realização do evento na churrasqueira

devem ser seguidos rigorosamente pelos moradores responsáveis. O horário de silêncio deve ser respeitado.

Limpeza

A limpeza é mais um ponto relevante que não pode ser esquecido nas normas preestabelecidas pelo condomínio para o uso da churrasqueira. Devolver o ambiente reservado em perfeitas condições de uso e higiene deve ser uma regra a ser cumprida.

Número de convidados

As áreas comuns do condomínio possuem uma lotação máxima permitida pelas normas internas de cada empreendimento. Logo, a churrasqueira possui um limite de convidados para seu uso, bem como existem os espaços que serão de acesso livre aos convidados. É necessário que uma lista dos possíveis presentes seja deixada na portaria, para um efetivo controle de entrada ao condomínio.

A ferramenta mais importante para quem vive e/ou administra um condomínio é o diálogo. Se no dia do sonhado evento, a área comum do seu condomínio já estiver reservada, vale a pena procurar o morador que a reservou e tentar uma troca de data ou horário, caso seja possível para ele e o local esteja disponível. Se seu vizinho não puder realizar a troca, tenha paciência e seja cordial e compreensivo.

Quem determina a taxa condominial?

Como o condomínio paga o salário dos funcionários que atuam na segurança, organização e limpeza do seu patrimônio? E como as contas de água e luz são pagas? De onde vem o dinheiro para cobrir as despesas com material de limpeza e manutenção condominial? E os prestadores de serviço, como são feitos seus pagamentos?

Tudo isso, além de outros gastos do condomínio, como impostos, seguro, encargos trabalhistas (INSS, FGTS e transporte dos funcionários, etc.), custos com segurança, manutenção de elevadores, bombas, portões e outros equipamentos são pagos com a taxa condominial, aquela taxa que você paga mensalmente para custear as despesas da edificação. O pagamento dessa taxa é essencial para a gestão e o bom funcionamento do condomínio.

E quem define esse valor da taxa condominial?

A taxa condominial resulta da divisão dos gastos do condomínio. Gastos esses que variam de acordo com a estrutura da edificação. A aprovação do valor estipulado para taxa de condomínio é feita em assembleia geral ordinária, com participação dos moradores. Por isso, é de fundamental relevância estar atento ao que acontece no condomínio e participar das assembleias condominiais.

A divisão da taxa de condomínio pode ser feita a partir da fração ideal das unidades ou por meio de divisão igualitária dos valores. Esse rateio da cota condominial pode ser feito de forma diferenciada caso a Convenção do condomínio determine.

Taxa ordinária e taxa extra

As taxas condominiais são divididas entre os moradores do condomínio. Existem as taxas aplicadas na manutenção, organização e limpeza do patrimônio comum, incluindo os gastos com funcionários, fornecedores, aquisição de material de limpeza e outra série de itens. Essas são as chamadas despesas ordinárias, que incluem gastos rotineiros e indispensáveis para garantir a conservação da propriedade.

Se as unidades vazias não arcassem com esses custos, a administração do condomínio certamente não conseguiria honrar com todos esses compromissos no fim do mês e haveria prejuízo de manutenção para o edifício.

Já as despesas extraordinárias, conhecidas como taxa extra, são provenientes de melhorias feitas à estrutura da edificação, resultando na valorização do imóvel; e ainda de imprevistos, em situações de emergência que envolvam algum equipamento ou área pertencente ao condomínio.



Síndico inadimplente: o que fazer nesse caso



A inadimplência afeta diretamente o equilíbrio da gestão condominial. E quando a inadimplência acontece de onde deveria partir o exemplo, o síndico? Como proceder? Ele pode ser destituído do cargo? E o condômino inadimplente pode ser eleito síndico? Dúvidas comuns entre muitos moradores de condomínio e para as quais trouxemos respostas.

O Código Civil não traz normas direcionadas quanto à possibilidade de eleição do condômino inadimplente. O artigo 1335 dessa lei, porém, institui como direito do condômino “votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.” Logo, participar das deliberações assembleares e votar são direitos que o inadimplente perde. Para especialistas, esse artigo do Código Civil permite interpretar que, se só pode votar quem está em dia com suas obrigações condominiais, por analogia, só poderá ser votado quem também estiver quite.

Ainda que a legislação não traga essa especificação quanto à inadimplência de um síndico, não existe coerência entre o exercício do cargo de gestão de um condomínio e um gestor em débito com o empreendimento que ele próprio administra. Para evitar possíveis transtornos, o ideal é que a Convenção do condomínio traga normas claras quanto ao condômino inadimplente não pode se candidatar ao cargo de síndico.

Ainda conforme o Código Civil, em seu artigo 1348, o síndico possui o dever de “cumprir e fazer cumprir a convenção, o

regimento interno e as determinações da assembleia”. Estar em dia com o pagamento das obrigações condominiais é uma norma presente na legislação desse tipo de moradia, logo, ao ser inadimplente, o síndico descumpra as normas do condomínio. Essa situação configura má administração, tornando-se motivo para a sua destituição.

Destituição

Moradores ou membros do corpo diretivo devem informar a situação de inadimplência em assembleia ordinária para que o síndico regularize seu débito. Caso ele se negue a quitar a dívida, os condôminos podem trocar a gestão do condomínio, marcando assembleia extraordinária para destituição do síndico inadimplente do cargo. Vale lembrar que, assembleias extraordinárias podem ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Para a destituição do síndico é necessário o voto da maioria absoluta (metade mais um) dos membros da assembleia, segundo o artigo 1349 do Código Civil. Os membros da assembleia são todos os condôminos que estão quites com suas obrigações, e não apenas os presentes. O mais lógico e ético seria que o síndico renunciar ao cargo.

Se as soluções acima citadas não forem suficientes para solucionar a questão, em último caso, os condôminos podem ingressar com uma ação no Juizado Especial Cível

Vazamento de gás.

Entenda os riscos e como evitar

Manutenção periódica e segurança são indispensáveis quando o assunto é a rede de abastecimento de gás do condomínio. Afinal, grandes riscos, como explosões, podem ser provocados pela falta de atenção tanto do condomínio, quanto do condômino. O síndico deve estar atento à manu-

tenção das tubulações e equipamentos de transporte de gases; enquanto o condômino deve garantir a conservação da rede de distribuição que fica na parte interna das unidades. Confira abaixo dicas que podem evitar os grandes riscos trazidos por vazamentos de gás em condomínios:

Botijão de gás

Não faça extensões, as conhecidas “gambiarras”, na mangueira de gás, unindo duas ou várias delas. O correto é posicionar o botijão em uma distância que não estique demais a mangueira original.

Mantenha seu botijão de gás de cozinha em local arejado e limpo, com espaço para o gás, o registro e a mangueira. Verifique o prazo de validade da mangueira de gás. Ele está impresso numa tarja amarela, com o código de segurança NBR-8613. Efetue a troca conforme a orientação do fabricante.

Nunca deite o botijão. Muitas pessoas acreditam que é possível aproveitar o finalzinho do gás para cozinhar, porém, além de não cumprir essa finalidade, com o vasilhame deitado, o GLP pode vazar pela mangueira e danificar o regulador de pressão.



Gás encanado

Realize manutenção preventiva dos equipamentos (chuveiro, fogão, aquecedor, etc.) que usam o GLP para seu funcionamento;

Realizar testes periódicos é essencial para verificar a 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.

Em caso de vazamento, 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.

Em caso de ausência por vários dias da unidade, 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.

Arquivar documentos resguarda condomínio de futuros problemas

Se documento é coisa séria, guardá-lo adequadamente é ainda mais. Em um condomínio, a função de arquivar corretamente a documentação condominial é do síndico, ainda que esteja sob responsabilidade da administradora. Ele deve ter um cuidado muito especial nesse quesito, pois um esquecimento ou erro pode acarretar em prejuízos graves como multas e até processos, aplicados tanto para o condomínio, quanto para o próprio síndico.

Apesar de ser o síndico o responsável pela guarda dos documentos, eles não devem ser mantidos na sua residência, e sim tecnicamente arquivados em um local de acesso restrito.

A gestão de documentos é uma ação organizacional que resguarda o condomínio de problemas técnicos, legais, administrativos e operacionais, isso porque eles são provas documentais para várias finalidades, como ações judiciais. Assim, é necessário que haja conhecimento sobre quantos e quais documentos devem ser emitidos e recebidos pelo condomínio, de quais fontes públicas e privadas eles provêm, além de suas validades.

Veja uma lista de alguns dos documentos que fazem parte de uma administração condominial e seus prazos de arquivamento:



Os condôminos devem ter acesso livre a essa documentação, independente dela estar em poder do síndico, da administradora ou do contador.

TIPOS DE DOCUMENTOS	PRAZO DA GUARDA
Cartão de CNPJ	Permanente
DARF IRRF	07 anos
DARF PIS	10 anos
DIRF	07 anos
Exames Médicos (Adm, Dem. Periódico)	20 anos
Folha de Pagamento	35 anos
Folha de Ponto	06 anos
Holerite / Recibo de Pagamento	10 anos
Laudo PPRA	20 anos
Livro de Inspeção do Trabalho	Permanente
Processos Trabalhistas	Permanente
Prontuários de Funcionários	Permanente
Dossiê (Convenção / Especificação)	Permanente
Extratos Bancários	01 ano
Livros de Atas de assembleia	Permanente
Orçamentos / Contratos de Obras	Até o final da garantia
Pastas de Prestação de Contas	10 anos
Plantas do Condomínio	Permanente

O que dizem as cores

Entenda o significado das cores em cada ambiente



Se você planeja mudar a cor da sua casa ou colorir apenas alguma parede, antes vale a pena compreender o que cada cor tem a oferecer. Isso mesmo, cada cor pode transmitir uma sensação específica e interferir na rotina e nas emoções de quem habita ou visita o ambiente. Entender o significado das cores ajuda na composição de espaços aconchegantes e valorizados.

As cores claras, por exemplo, podem ser utilizadas para dar sensação de amplitude ao espaço desejado. Assim, especialistas dão a sugestão de duas cores numa mesma parede, com a divisão feita à meia altura, para quem precisa alongar um ambiente; devendo a parte inferior ser pintada com cores mais escuras e a parte superior com tons leves. Já as cores mais escuras podem facilitar a busca de quem quer aproximar espaços. Se o ambiente trabalhado é muito extenso e se deseja encurtá-lo, é possível ter esse efeito por meio da aplicação de uma cor mais clara na parte inferior e tons mais escuros na parte superior.

Outras expectativas podem ser alcançadas apenas com as cores usadas em um determinado espaço. O ambiente pode ser iluminado com a cor branca, que reflete a luz e passa a impressão de amplitude. Se a ideia é dar destaque para objetos, aplicar uma cor intensa ou contrastante na parede de fundo pode ser a melhor opção. E até rebaixar o teto sem mexer em nada na sua estrutura pode ser feito usando as cores, para isso, basta pintar o teto com uma cor mais escura.

Além de profundidade, aproximação ou iluminação, as cores podem ainda expressar emoções. Confira o que algumas delas representam e onde melhor se encaixam nos imóveis:

Amarelo: transmite alegria, estimulando a criatividade e a comunicação, e favorecendo novas ideias e agilidade mental. Ideal para espaços de lazer, como piscina, churrasqueira, varanda gourmet, sala de estar e de TV.

Vermelho: está ligado ao calor, vitalidade e aos estímulos, mas também ao estresse e irritabilidade, por isso é preciso saber bem em qual ambiente usá-lo. Na cozinha, ele aguça o paladar e traz mais prazer às refeições.

Laranja: em tons claros, traduzem movimento e entusiasmo, enquanto em tons escuros podem favorecer as sensações de medo, insegurança e desamparo. É preciso atenção com isso. Por estimularem a diversão, podem combinar bem em salões de festas, bares, cozinhas e copas.

Azul: possui efeito calmante e incita serenidade. Perfeito para dormitórios.

Verde: traz a sensação de conforto e ajuda no equilíbrio das emoções. Pelo seu frescor e suavidade, o verde pode estar em salas de estudo, em home-offices e salas de espera.

O uso de Papel de parede para transformar sua unidade

Sabe aquele cantinho da sua unidade que está precisando de uma repaginada? Mas, quebradeira e sujeira não estão nos planos dessa transformação? Com papel de parede dá para unir o útil (a transformação) ao agradável (não fazer bagunça durante a reforma), conferindo vida nova ao ambiente desejado.

Vantagens

Com uma infinidade de estampas e cores, o papel de parede virou o queridinho no mundo da decoração. E não é para menos, com a aplicação dessa técnica simples é possível trazer flores, folhagens, madeira, desenhos geométricos, paisagens, animais, obras de arte, arabescos, além de várias outras padronagens para dentro de espaços com pouca ou nenhuma ornamentação.

A sofisticação das texturas, do efeito em 3D e dos metálicos também faz parte das vantagens de utilizar papel de parede em diferentes ambientes da casa. E as sensações provocadas por espaços com esse item de decoração podem transitar entre o aconchego, a amplitude, bem-estar, relaxamento, alegria, estímulo à criatividade, inspiração, causar impacto e muito mais.



A facilidade e rapidez da aplicação, alguns até autocolantes, e da higienização, muitos deles são laváveis, fazem do papel de parede uma alternativa ainda mais viável numa reforma. Já os valores podem variar de acordo com as marcas, mas, apesar dessa variação é, sem dúvidas, uma opção econômica na hora de dar cara nova para um lugar da casa.

O papel de parede se tornou uma alternativa versátil, para quem busca por um projeto mais prático e econômico, sem abrir mão do conforto visual, da identidade e personalidade do imóvel e do seu dono; e ainda priorizando pela estética e valorização da unidade por ele modificada.



Tão prática quanto sua instalação é a substituição do papel de parede quando o mesmo não atende mais às necessidades do dono do imóvel. Essa é outra grande vantagem desse item decorativo, poder ser trocado sempre que desejar. Assim fica fácil acompanhar os lançamentos e as tendências de decoração constantemente atualizadas no campo do design de interiores.

Com tantas vantagens, é só escolher o ambiente ou ambientes que deseja dar cara nova, medir o espaço para adquirir a quantidade correta para a reforma e pesquisar o papel de parede mais adequado para o seu objetivo. Depois de instalado, é hora de aproveitar o novo espaço da sua casa.

Condomínio e morador: responsabilidades diferentes



Manutenção e preservação patrimonial são indispensáveis em um condomínio. Porém, é comum que hajam dúvidas quanto às responsabilidades nesses casos. Trouxemos alguns exemplos de aspectos da rotina do condomínio e sobre quem caem suas respectivas responsabilidades.

Rede elétrica: Fora reparos feitos dentro das unidades, cuja responsabilidade é do morador, as demais ajustes na rede elétrica devem ser custeadas pelo condomínio.

Vazamento de gás: Responsabilidades do condomínio (A manutenção do sistema de gás deve ser feita em conformidade com as determinações da NBR 15.526 da ABNT. A inspeção desse sistema é obrigatória quando o condomínio está renovando o seu AVCB, onde o Corpo de Bombeiros pede um laudo, de um engenheiro, com ART, que confirma que está tudo de acordo com as exigências legais. Porém, ainda que não seja obrigatória a inspeção anual do sistema de gás, essa prática pode garantir mais segurança ao condomínio. Se for identificado qualquer vazamento, o síndico deve acionar a concessionária ou o prestador de serviço, devidamente certificado e habilitado para realizar o reparo). Responsabilidades do condômino (É importante 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, fechar a válvula do medidor de gás; o cheiro de gás deve servir de alerta para que a assistência técnica seja imediatamente acionada. 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).

Vazamento de água: Vazamentos são grandes vilões quando o assunto é economia de água. Em condomínios, onde além do consumo particular de cada apartamento, existe o consumo geral das áreas comuns dos prédios, o que torna ainda mais necessária a consciência nas formas de uso desse bem. Vale ressaltar que, em caso de vazamento na rede vertical (de uso geral, conduz água e esgoto entre rua e andares), a responsabilidade de resolver o problema é do condomínio. Já se o vazamento for na rede horizontal(de uso particular, liga a rede vertical e a unidade), é responsabilidade do morador solucionar o transtorno. Ainda por problemas na rede horizontal, se houver vazamento no teto do banheiro, o morador da unidade acima é responsável pelo reparo.

Fachadas, varandas, janelas: a manutenção do piso e do teto da varanda é de responsabilidade do morador. Já se o reparo for referente a um vazamento originado do encanamento vertical, a responsabilidade será do condomínio. As partes externas da varanda, consideradas partes da fachada, e as obras de fachada são de responsabilidade do condomínio. Porém, se as infiltrações são provenientes das janelas, como falta de manutenção das esquadrias e a instalação incorreta de aparelho de ar-condicionado, por exemplo, a responsabilidade é do condômino.

O que faz uma administradora de condomínio?



Responsabilidade, organização e comprometimento são indispensáveis para a gestão de um condomínio. Porém, para muitos, as atribuições do síndico e da administradora são muito semelhantes e, às vezes, até confundíveis.

Explicando de forma clara, 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. Já a administradora auxilia o síndico nas funções administrativas e no cumprimento das exigências legais.

Atribuições da administradora

O papel da administradora é assessorar e auxiliar o síndico no cumprimento de suas respectivas atribuições, oferecendo uma consultoria especializada sobre a administração condominial e estando sempre à disposição para discutir as formas mais adequadas de solucionar os problemas dos condomínios administrados.

Mas, atenção! A administradora não tem respaldo legal para substituir o síndico, tomar decisões por ele e tampouco ir contra o que ele decidir. É importante frisar que a autonomia

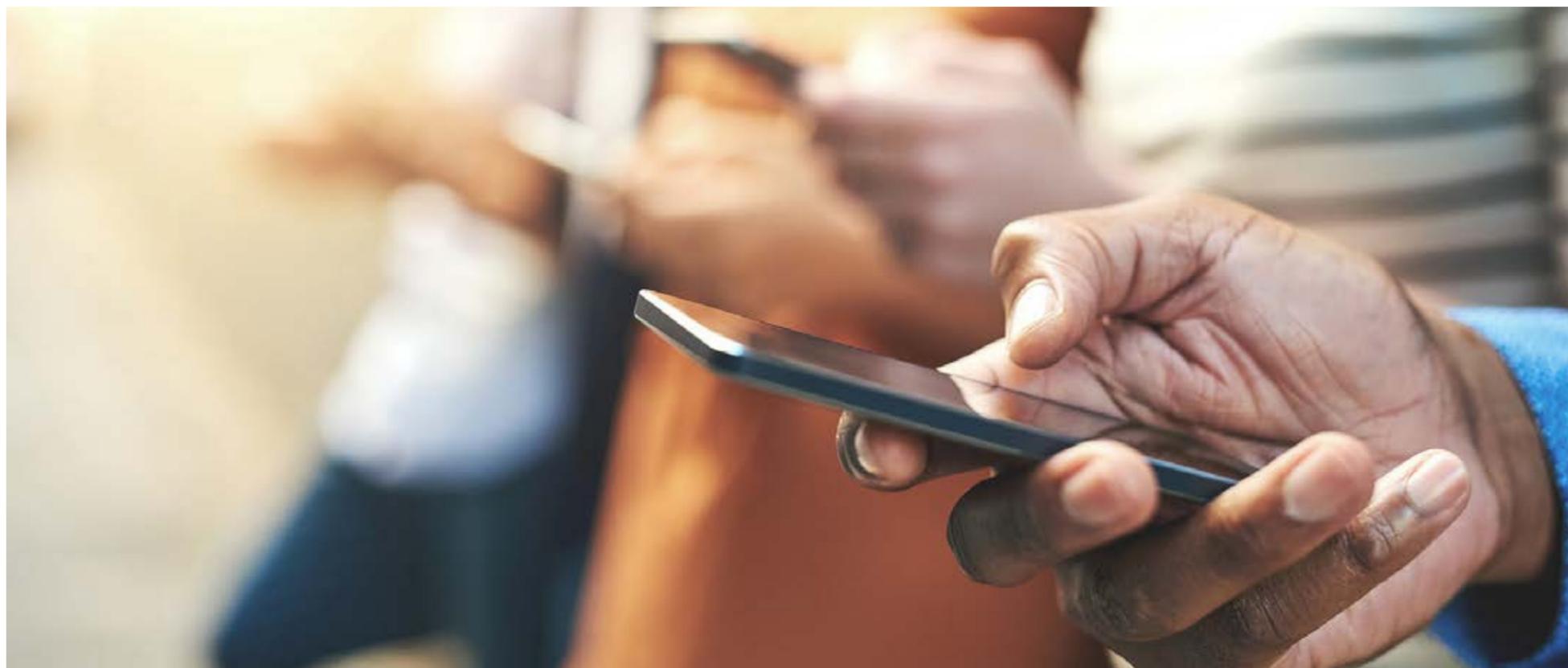
para tomada de decisões é apenas dos representantes do condomínio.

Serviços

Para facilitar a atuação do síndico em suas demandas de gestão e também a vida dos moradores no condomínio, as administradoras oferecem diversos tipos de serviços. A Predial - ASP NewPred Administradora de Condomínios, por exemplo, dispõe do Condomínio Online, um recurso que garante comodidade e segurança ao usuário. Por meio desse serviço, o condômino recebe todas as correspondências (comunicados, notificações, editais de convocação, etc.), inclusive boletos de taxa condominial, por e-mail; além de outras informações e feedback via SMS e pelo aplicativo Whats App.

Por meio do Classecon, sua plataforma online desenvolvida exclusivamente para dar mais agilidade e segurança na oferta dos serviços, a administradora permite a realização de tarefas como a emissão de 2ª via do boleto bancário, acesso às prestações de contas e planilhas orçamentárias, consulta de pagamentos da sua unidade, registro de ocorrências online, consulta de documentos do condomínio, reserva online do salão de festas, reclamações e sugestões; tudo no conforto do lar.

APP Classecon: tecnologia como aliada do condômino



Você já parou para pensar em quantas coisas podem ser feitas com apenas um smartphone e Internet? Que tipo de tarefa você hoje realiza de onde estiver, sem precisar se deslocar para lugar algum? Transferências bancárias, compras, pagamentos, envio de e-mails, reuniões; isso sem contar na parte do entretenimento, com jogos, redes sociais e muito mais. Não dá para negar, a Internet e seus frutos trazem comodidade e praticidade para a rotina de qualquer pessoa que a utilize.

Com a extensa lista de atribuições (gerenciar moradores, funcionários, documentação, manutenção, melhorias, etc.), o síndico é um profissional que precisa se cercar de diferen-

tes e eficazes soluções para garantir que sua gestão alcance os objetivos desejados.

Poder contar u'uma ferramenta online de precisão e eficiência agrega muito para esse gestor. Por isso, considerando a importância das novas tecnologias e as facilidades trazidas por elas para o dia a dia de todos, a Predial - ASP NewPred Administradora de Condomínios disponibiliza um sistema que visa atender de forma ágil e segura às necessidades dos seus usuários. Pelo www.predialadm.com.br www.aspnewpred.com.br, você terá acesso ao Portal do Síndico e aos nossos serviços, com a garantia de mais rapidez e comodidade.

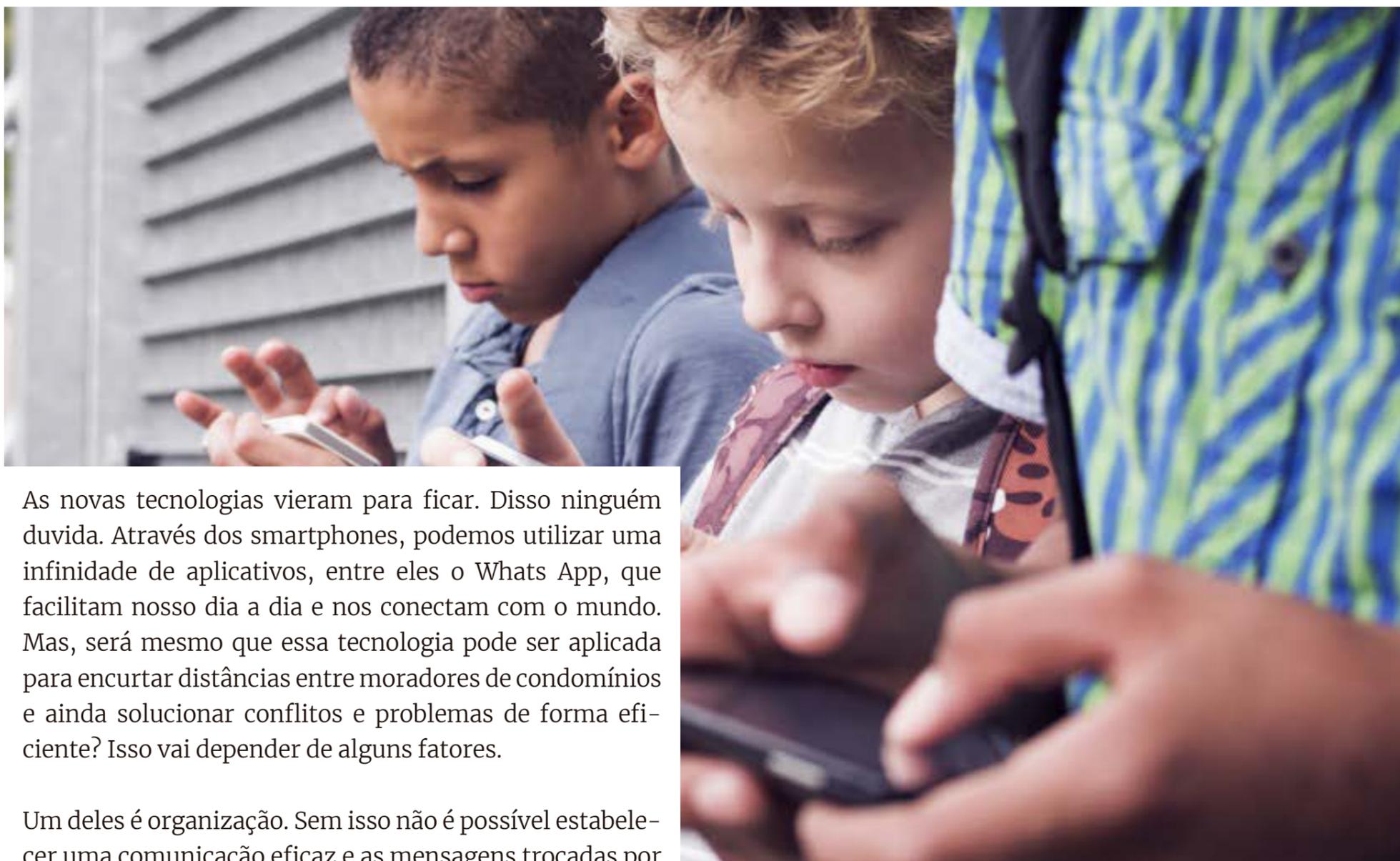
Por meio da nossa plataforma online o síndico pode:

- VISUALIZAR AS CONVENÇÕES;
- GERAR RELATÓRIO DE COBRANÇA DAS UNIDADES;
- RETIRAR BOLETO;
- ACOMPANHAR CADASTRO DE RESERVAS DE ÁREAS COMUNS (BRASÍLIA E FORTALEZA OPÇÃO DE CANCELAR OU CONFIRMAR RESERVA);
- VISUALIZAR REGIMENTOS INTERNOS
- VISUALIZAR EDITAIS
- VISUALIZAR ATAS DE ASSEMBLEIAS
- VISUALIZAR AUDITORIA/ FISCALIZAÇÃO (CONTRATOS, CNPJ, AUTOS DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS E OUTROS);
- VISUALIZAR PLANILHA ORÇAMENTÁRIA;
- VISUALIZAR PRESTAÇÃO DE CONTAS;
- ACOMPANHAR PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREDIAL (VISUALIZA AS MANUTENÇÕES E REPAROS NECESSÁRIOS PARA O SEU PRÉDIO);



Baixe agora nosso APP que está disponível para os sistemas Android e iOS. Para baixar, entre na loja do Google Play ou App Store e busque o aplicativo Classecon.

O Whats App na rotina do condomínio



As novas tecnologias vieram para ficar. Disso ninguém duvida. Através dos smartphones, podemos utilizar uma infinidade de aplicativos, entre eles o Whats App, que facilitam nosso dia a dia e nos conectam com o mundo. Mas, será mesmo que essa tecnologia pode ser aplicada para encurtar distâncias entre moradores de condomínios e ainda solucionar conflitos e problemas de forma eficiente? Isso vai depender de alguns fatores.

Um deles é organização. Sem isso não é possível estabelecer uma comunicação eficaz e as mensagens trocadas por esta plataforma podem adquirir conotações diferentes das desejadas. Liderança é essencial nesse quesito. Os assuntos não relacionados ao condomínio devem ser evitados, principalmente os ligados a política, esporte e religião, que geram muita polêmica. No caso do assunto fugir do tema principal do grupo, que são os interesses do condomínio, as lideranças têm o papel de intervir para retornar ao foco da ferramenta.

Com as regras claras e o grupo no Whats App estabelecido, é importante transmitir aos participantes as informações de uso e boas práticas do aplicativo. Um exemplo disso são as fotos e vídeos, que devem ser enviados com uma generosa dose de bom senso, para não causar problemas na capacidade de armazenamento dos celulares dos moradores.

A falta de tempo de muitos condôminos para participar de reuniões ou mesmo lerem os comunicados nos murais é um dos motivos para que o síndico utilize as funcionalidades oferecidas pelo Whats App. Novidades, mudanças de regras, problemas nas áreas comuns, obras e avisos gerais são alguns dos temas que podem ser pontuados no aplicativo, porém é importante lembrar que esse é apenas um complemento na comunicação entre o síndico e os moradores, mas não a via formal de emitir as informações do condomínio.

Prós

O aplicativo garante agilidade na comunicação, já que muitas pessoas podem ser alcançadas de uma única vez.

O síndico fica mais próximo do condômino, inteirando-se sobre elementos do condomínio que auxiliarão na tomada de decisões e nas pautas das assembleias.

O agendamento de reuniões é facilitado.

A segurança do condomínio é reforçada, pois os moradores estabelecem uma troca de informações sobre atitudes suspeitas dentro ou próximo a área condominial.

Contras

Nem todos os integrantes do grupo estão de fato acompanhando as mensagens.

Uso de linguagem informal, com vocabulário inapropriado e expressões grosseiras.

O fluxo de informações exige leitura contínua para não ficar desatualizado.

Boatos são disseminados mais rapidamente.

As melhores opções de imóveis com as maiores facilidades.



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

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

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



rochaerocha.com.br