

Informativo

# Pr@dNews

SUA PUBLICAÇÃO DE CONTEÚDO CONDOMINIAL

EDIÇÃO DE AGOSTO E SETEMBRO • ANO XX • Nº 64 • 2020

## Fake News

SAIBA COMO SE PREVENIR  
E EVITAR A PROPAGAÇÃO.



## Aos leitores

As **NOTÍCIAS FALSAS**, também conhecidas como fake news, tomaram conta da Internet e estão soltas pelos aplicativos de mensagens e sites, além de outros meios de comunicação. Com a pandemia, além de assuntos ligados à política, religião, educação, entre outros; as formas de prevenção e tratamentos para a Covid-19 passaram a ser tema de informações falsas que circulam pelos mais diferentes grupos sociais. Saiba como se prevenir e evitar a propagação de fake news.

A **VIOLÊNCIA DOMÉSTICA** é um tema que preocupa pelos números crescentes e pela quantidade de vítimas que sofrem sem coragem de denunciar. Em Teresina, a sanção de uma nova lei determina a obrigatoriedade de condomínios residenciais e comerciais de denunciarem casos de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso em suas dependências. Saiba mais sobre o que diz a Lei N° 5.540/2020.

Para **AUXILIAR O SÍNDICO NA MISSÃO DE MANTER A ORDEM** no condomínio e garantir o bem-estar coletivo dos moradores, o ideal é um Regimento Interno bem elaborado, retratando a realidade e particularidades desse ambiente e seus impasses de convívio. Entenda o que é, o que contém e o que deve ser considerado na elaboração de um Regimento Interno de um condomínio.

**VOCÊ MORARIA COM SEUS MELHORES AMIGOS?** Provavelmente a resposta imediata seria sim, entretanto, o convívio diário em uma mesma residência pode revelar características, e até alguns defeitos, antes desconhecidos desses amigos. Vamos mostrar como compartilhar o lar com amigos, sem

perder a amizade.

**COMO UM AMBIENTE LIMPO PODE IMPACTAR NA SENSAÇÃO DE BEM-ESTAR DE QUEM O UTILIZA?** De maneira muito expressiva. Vamos falar sobre como a higiene e organização dos ambientes podem trazer mais aconchego, saúde, criatividade e produtividade para as pessoas.

**GERENCIAR UM CONDOMÍNIO É UMA GRANDE E TRABALHOSA MISSÃO.** Poder contar com o auxílio de uma administradora é essencial para evitar erros na gestão de um síndico. Mas nessa relação tão próxima de gerenciamento do condomínio, quem faz o que? Conheça as responsabilidades da administradora e do síndico, e ainda por que é tão importante contratar os serviços de uma empresa desse tipo.

Boa leitura!



**EDIÇÃO DE AGOSTO E SETEMBRO**  
Ano XX · N° 64 · 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 · 2° 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.

# Condomínios:

## GRUPO DE WHATSAPP E AS FAKE NEWS

As novas tecnologias vieram para ficar. Disso ninguém duvida. Com os smartphones podemos utilizar uma infinidade de aplicativos, para as mais diversas finalidades, entre eles o WhatsApp, que permite o envio de mensagens instantâneas e nos conecta com o mundo. Em condomínios, essa ferramenta pode ser aplicada para encurtar distâncias entre moradores e ainda solucionar conflitos e outros problemas de forma eficiente. Entretanto, esse mesmo instrumento pode gerar transtornos no ambiente condominial.

O WhatsApp pode ser usado para a divulgação de dicas de boa vizinhança, segurança no condomínio, aniversariantes do dia, avisos, convites e outros assuntos relevantes. Vale lembrar que o aplicativo é um complemento na comunicação entre o síndico e os moradores, não substituindo as vias formais de informações do condomínio (comunicados, murais, editais, assembleias e reuniões), que devem ser rigorosamente seguidas.

Mas, em que momento um aplicativo tão útil e prático pode trazer complicações para a comunidade condominial? A partir do instante que ele se torna facilitador na divulgação de notícias falsas, as fake news.

As fake news abordam diversos assuntos, entre eles política, religião, educação, relacionamentos pessoais; e agora, mais do que nunca, saúde. Sim, com a pandemia da Covid-19, as notícias falsas sobre possíveis remédios e vacinas, formas não comprovadas de prevenção e número de casos e óbitos deturpados se espalharam nas redes sociais com a rapidez do próprio vírus na sociedade.

### COMO COMBATER AS FAKE NEWS

Saber detectar essas informações falsas exige uma percepção crítica e verificadora de quem as recebe. Algumas fake news já demonstram de imediato que são notícias inverídicas, outras nem tanto. Na dúvida, busque fontes seguras e confiáveis para confirmar aquelas notícias que chegam no seu WhatsApp e em outras redes sociais.

Sempre leia a notícia por completo, pois é comum, em muitos casos, que a manchete traga um fato real, mas informações distorcidas no decorrer da matéria. Nunca repasse uma informação que chega até você sem antes fazer a checagem da sua veracidade. Apesar da boa intenção, sem

confirmar a notícia você poderá estar contribuindo para a propagação de informações falsas.

### CONSEQUÊNCIAS DAS FAKE NEWS

Durante a pandemia, uma fake news com métodos ineficazes de prevenção ao vírus pode resultar no aumento do número de casos do coronavírus ou gerar pânico desnecessário em outra parte da população. As fake news também podem enfraquecer o convívio saudável entre moradores e síndico em condomínios.



# Nova lei

## SOBRE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA EM CONDOMÍNIOS

Como nova ferramenta de combate à violência doméstica foi sancionada em Teresina, no dia 27 de agosto, a Lei Nº 5.540/2020, que determina a obrigatoriedade de condomínios residenciais e comerciais de denunciarem casos de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso em suas dependências.

Pela lei municipal, a comunicação sobre a ocorrência ou indícios de ocorrência de violência doméstica e familiar nas unidades condominiais ou nas áreas comuns aos condôminos deve ser feita por intermédio de seus síndicos e/ou administradores devidamente constituídos.

### COMO DENUNCIAR

A denúncia deve ser feita, de imediato, à Delegacia de Polícia Civil e aos órgãos de segurança pública especializados:

- Por ligação telefônica ou por aplicativo móvel, nos casos de ocorrência em andamento;
- Por escrito, por via física ou digital, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte quatro) horas após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.

Segundo o Art. 2º desta Lei, os condomínios deverão fixar, nas áreas de uso comum, cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na presente Lei e incentivando os condôminos a notificarem o síndico e/ou o administrador, quando tomarem conhecimento da ocorrência ou da existência de indícios da ocorrência de violência doméstica ou familiar no interior do condomínio.

### PENALIDADES

O condomínio que descumprir o disposto nesta Lei poderá sofrer as seguintes penalidades: advertência, quando da primeira autuação da infração; e multa, a partir da segunda autuação.

A multa será fixada entre R\$ 500,00 (quinhentos reais) e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a depender das circunstâncias da infração, tendo seu valor atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo, devendo o valor arrecadado ser revertido em favor de fundos e programas de proteção aos direitos da mulher, criança, adolescente ou idoso.



## Segurança condomínial: UM FATOR QUE DEPENDE DE TODOS

Muitas pessoas decidem morar em um condomínio considerando um importante fator: a segurança. Entretanto, muitas pessoas cometem o erro de entender que essa segurança deve partir apenas dos equipamentos de proteção e da equipe de funcionários do empreendimento que decidiram habitar. Existe um personagem indispensável na manutenção da segurança desse patrimônio: o próprio morador.

O condomínio deve ter bem definido seu protocolo de segurança, com regras que incluam procedimentos a serem adotados no acesso ao condomínio, no recebimento de encomendas, visitantes e outros itens. O treinamento dos funcionários e a colaboração dos moradores no cumprimento rigoroso desse protocolo são fundamentais para manter o condomínio protegido, assim como a aquisição de equipamentos de segurança (central de monitoramento que funciona 24h, cerca elétrica, alarmes, sensores de movimento, etc.).

Mas, manter o condomínio protegido não é uma obrigação isolada do síndico, da aparelhagem que o condomínio possui e, muito menos dos funcionários, em especial o porteiro. A segurança desse patrimônio coletivo exige o esforço

e engajamento de todos que compõem a comunidade condominial, incluindo aí o condômino; dependendo ainda de ações diárias desempenhadas por todos.

O Regimento Interno e a Convenção do condomínio contêm as regras de convivência e utilização dos espaços comuns e privados de cada empreendimento. É essencial que os moradores cumpram as normas estabelecidas nesses documentos. Além disso, outras dicas de segurança devem ser seguidas por quem mora em condomínios:

- **Participe das assembleias e reuniões do condomínio, principalmente as que tratem sobre a segurança condominial;**
- **Na entrada ou saída do condomínio, esteja atento à movimentação da rua e verifique a presença de estranhos e veículos desconhecidos próximos às imediações;**
- **Evite conversar com vizinhos e amigos em frente ao condomínio, especialmente durante a noite, em locais isolados ou com pouca iluminação. Esses são locais propensos a assaltos e outros tipos de violência;**
- **A presença de estranhos dentro do condomínio fragiliza sua segurança, logo, evite que entregas sejam feitas diretamente nas unidades. O ideal é que o morador seja chamado até a portaria para receber sua encomenda.**
- **Mesmo em saídas rápidas, tranque sempre as portas do seu apartamento;**
- **Combine sinais de alerta e comunicação com seus vizinhos em casos de atitudes suspeitas dentro do condomínio ou em suas proximidades.**

## Dia do vizinho E A BOA CONVIVÊNCIA

O Dia do vizinho é celebrado em datas diferentes no Brasil, uma no dia 20 de agosto e a outra em 23 de dezembro. Em condomínios, o vizinho é uma figura de destaque que pode representar um bônus à sua residência, sendo aquela pessoa querida, disposta a te ajudar e muito confiável. Por outro lado, o vizinho pode ser uma pessoa que traz dor de cabeça e incômodo para seu dia a dia.

Promover a melhoria do relacionamento entre vizinhos do condomínio tem se tornado alvo de muitas gestões. Isso porque, por desconfiança, medo, timidez e até pela falta de tempo, hoje é comum que moradores não saibam sequer o nome de quem mora ao lado ou à sua frente.

Agradar a todos de uma só vez é uma missão praticamente impossível, por essa razão, diferentes atividades podem ser realizadas em espaços múltiplos, para contemplar pessoas de vários gostos e idades. Churrascos aos finais de semana, bazares, hortas comunitárias e passeios em conjunto são exemplos de ações desenvolvidas para proporcionar um ambiente mais saudável e aconchegante aos condôminos. Nesse período de pandemia, infelizmente esses encontros não podem ser realizados, para evitar a propagação do coronavírus e preservar a saúde de todos.

### TECNOLOGIA PARA INTERAÇÃO

A tecnologia pode ser usada em favor dessa aproximação entre vizinhos. As videochamadas são prova disso. As ligações por vídeo, que começaram sem muita pretensão, no início da quarentena, viraram uma ferramenta especial de relacionamento e interação. As lives também podem auxiliar nesse relacionamento entre moradores de um mesmo condomínio, com transmissões ao vivo que podem abordar temas leves e divertidos, informativos e até curiosidades.



Na maioria das vezes, essas ações de interação entre condôminos são organizadas pelo síndico, que assume o papel de monitor. Um condomínio em harmonia, onde existe união entre os moradores, reflete na tomada das decisões comuns, na manutenção mais eficiente e colaborativa de suas dependências, e até mesmo na racionalização de custos.

O convívio social não pode, entretanto, ser forçado. É importante que práticas de integração social sejam aplicadas no condomínio, mas é necessário saber respeitar a vontade do condômino de participar ou não.

Mas, antes de qualquer ação ser executada, o bom senso deve ser o aliado número um da boa convivência coletiva. Cumprimentar os vizinhos, respeitar os horários de silêncio e descanso, orientar os filhos a seguirem as normas do Regimento Interno e manter as áreas comuns preservadas são indicativos de que educação e respeito são os primeiros passos quando se trata de integração e harmonia.



## Dicas DE COMO ECONOMIZAR ENERGIA NO USO DO AR CONDICIONADO

Em regiões mais quentes, o aparelho de ar condicionado é um item básico para garantir o mínimo de conforto e bem-estar em um ambiente. Porém, muitas vezes, o preço desse conforto sai alto e pesa nas contas do fim do mês.

A boa notícia é que, seguindo algumas dicas de economia, é possível reduzir, e muito, a taxa referente a energia do seu apartamento ou casa. E a primeira delas é não colocar a temperatura nos 17°C, isso força o equipamento a trabalhar muito mais para refrigerar o ambiente. O ideal é ajustar o aparelho para 23°C, situação onde a temperatura interna e externa não são tão contrastantes.

Já se você for sair por pouco tempo do ambiente refrigerado pelo ar condicionado, não desligue-o. Quando você voltar, ele gastará mais energia para refrigerar novamente o espaço.

A escolha do aparelho de ar condicionado é uma etapa muito importante quando se fala em economia. O indicado é optar pelo que apresente melhor índice de eficiência energética, com Selo Procel de Economia de Energia, que identifica os aparelhos eletrodomésticos mais econômicos medidos pelo Coeficiente de Eficiência Energética (CEE). Quanto maior o CEE, mais eficiente e econômico será o equipamento.

A instalação do ar condicionado é outro quesito fundamental para garantir menos gastos com a conta de energia. É necessário seguir o manual do fabricante, localizar a unidade externa ou condensadora do aparelho em ambiente com boa circulação de ar e proteger essa parte externa da incidência solar, mas sem bloquear as grades de ventilação. Uma instalação adequada pode gerar mais economia e aumentar a vida útil do aparelho.

Modelos com recursos de programação também são interessantes, como o timer, que permite ao usuário controlar o tempo que deseja manter o ar condicionado ligado ou desligado; e a função sleep ou dormir, que programa automaticamente o aparelho para que ele funcione conforme a temperatura corporal do usuário no momento do seu sono, assim, além de proporcionar conforto térmico, é exigido menos esforço ao aparelho e o consumo de energia é diminuído.

### NO TRABALHO

Em um ambiente coletivo, vale sempre lembrar que o conforto e bem-estar têm que ser para todos. As sugestões citadas acima podem ser aplicadas no local de trabalho, considerando, no entanto, a aprovação dos colegas. Vale a pena verificar o tipo de equipamento instalado no espaço e sugerir as dicas de economia.

# Regras para mudança EM CONDOMÍNIO

Um novo local de trabalho, uma nova escola para os filhos, a busca por uma vizinhança mais amigável. São muitos os motivos que levam uma pessoa a decidir mudar de residência. Mas, sem planejamento, o momento da mudança pode passar de uma experiência positiva, de transformação e novidades; para uma verdadeira fonte de transtornos e muitas preocupações. Em condomínio, mudança implica na presença de pessoas estranhas ao convívio dos moradores, transitando por suas áreas comuns; e ainda na alteração na rotina coletiva. Ter consciência das regras do Regimento Interno que tratam sobre o tema deve ser o primeiro passo de uma mudança, tanto para quem vai se mudar, quanto para a administração condominial.



O morador que está mudando, assim como o síndico devem ter conhecimento e seguir criteriosamente as normas do condomínio. O sucesso de uma mudança depende disso. Também é fundamental a presença do gestor condominial na chegada de novos condôminos e/ou na saída dos antigos.

Após consultar o Regimento Interno, o condômino em trânsito deve comunicar com antecedência à administração do condomínio. Isso pode evitar, por exemplo, que o caminhão de mudança tenha que voltar por estar fora do horário permitido para chegadas e partidas. O agendamento prévio também pode prevenir duas ou mais mudanças no mesmo dia, ou em dias em que esteja sendo executada alguma obra. Essas situações sobrecarregariam os elevadores.

Geralmente, o horário permitido para mudanças é de 8h às 18h, e aos sábados de 8h às 14h. A maior parte dos condomínios sugere que as mudanças sejam feitas de segunda a sexta. Mudanças aos sábados não são comuns, mas podem acontecer de acordo com o cotidiano de cada condomínio. Já nos domingos, via de regra, não são permitidas.

O síndico pode agir preventivamente, enviando o Regimento Interno, contendo os dias, horários e outras condições de mudança, logo que um apartamento é vendido ou alugado. Isso antes mesmo do morador vir para o endereço.

Se, durante o transporte dos móveis e demais objetos, houver algum dano às áreas comuns do condomínio, como riscos na parede, estragos na pintura e elevadores, por exemplo, a responsabilidade será do morador. Cabe também ao morador ter atenção ao descarte adequado de tudo que sobrar da mudança. Ainda assim, o funcionário da faxina deve ser orientado sobre a limpeza do local por onde a mudança passar.

A administração do condomínio deve se organizar para escalar um funcionário que inspecione o portão durante a entrada ou saída da mobília. Além disso, é importante que um funcionário, de preferência o zelador ou o síndico acompanhe toda a mudança. Informações sobre a empresa transportadora e seus funcionários, devidamente identificados (nome e RG), devem ser antecipadamente repassados à portaria. Afinal, segurança é essencial, ainda mais em casos como esse, em que pessoas de fora terão acesso ao condomínio.



# Regimento Interno de condomínio: o QUE DEVE CONTER E COMO ELABORÁ-LO?



*Convivência em um condomínio exige, sobretudo, bom senso no cumprimento das normas estabelecidas em lei, pela sua Convenção e pelo Regimento Interno. Respeitando o que está disposto no Código Civil e em acordo com a Convenção, o Regimento Interno assume papel de grande destaque na organização condominial.*

Para estabelecer um Regimento Interno é necessário considerar que leis externas (municipais, estaduais e federais) não podem ser atropeladas. No caso da Convenção do Condomínio, o Regimento Interno deve fazer parte dela e dessa forma, ser registrado em cartório, mas não repetir o que já está escrito e estabelecido nesse primeiro documento.

Também é por meio do Regimento Interno que a conduta dos condôminos deve ser regida, daí a extrema importância desse documento. A ordem e a harmonia do condomínio dependem dessas regras para a solução de problemas de complexidade diária e de relacionamento. Utilização de elevadores, uso e reserva do salão de festas, porte de animais, utilização da quadra de esportes, manutenções e obras em apartamentos, horário de silêncio, vagas para veículos de visitantes, penalidades e regras sobre multas e recursos; são exemplos de itens que devem constar num Regimento Interno.

O documento é elaborado pelos próprios condôminos, contendo os direitos e deveres dos moradores. Os possíveis impasses no convívio condominial devem constar no Regimento Interno, caso contrário, a discórdia entre moradores pode acabar com o sossego de todos.

Com as mudanças no perfil dos moradores que convivem coletivamente, o Regimento Interno é um dispositivo que demanda constante atualização. Quanto a isso, o novo Código Civil gera diferentes interpretações sobre a quantidade necessária de condôminos para a alteração dessas regras, pois a lei excluiu a citação sobre o quórum para a efetivação de modificações nesse documento.

Um viés de interpretação analisa que, com maioria de condôminos votantes (metade mais um dos presentes), é possível alterar o Regimento Interno de um condomínio. Já outra análise sobre esse item considera que, assim como o disposto ao que se refere à Convenção, a atualização do Regimento Interno deve ser realizada com votação, em assembleia, de pelo menos 2/3 dos votantes. Assim, o mais comum é possuir um quórum especificado pela Convenção do condomínio e conduzir as alterações com o máximo de transparência possível.

Para produzir essas normas, vale considerar alguns modelos já existentes que possuam principais regras esclarecedoras e, a partir deles, personalizá-las conforme as especificidades de cada condomínio. Com o atestado sobre o que é permitido e que é proibido, o Regimento Interno reduz atritos e ameniza desentendimentos que, por sua aplicação, nem chegam a se concretizar.

# Morar com amigos: COMO FAZER DAR CERTO

Em Canção da América, Milton Nascimento eternizou a expressão “Amigo é coisa pra se guardar, debaixo de sete chaves”. E quando essas chaves são de um mesmo imóvel? Será que muda alguma coisa nessa relação? Apesar das diferenças, é sim possível compartilhar o lar com amigos e manter a amizade junto com a convivência.

## CONVIVÊNCIA X DESENTENDIMENTOS

Por mais amigos que sejam, é normal que ocorram desentendimentos decorrentes da divisão de rotina e responsabilidades. E não se engane, mesmo sendo muito parecido com você ou tendo anos de amizade, é perfeitamente natural que seu amigo(a) cometa erros. A máxima é válida para você também. E já que ninguém está livre de falhar, o melhor a se fazer é estabelecer regras que organizem o dia a dia de uma casa compartilhada.

## FIQUE ATENTO ÀS DICAS QUE SEPARAMOS PARA AJUDAR VOCÊ, QUE ESTÁ PENSANDO OU QUE JÁ ESTÁ DIVIDINDO A CASA COM AMIGOS:

**ESCOLHA BEM COM QUEM VAI MORAR:** nem sempre seu melhor amigo é a pessoa ideal para morar junto. Faça uma avaliação mais detalhada do perfil da pessoa com quem cogita a possibilidade de dividir um imóvel. Para facilitar esse processo de escolha, você pode elaborar uma lista com coisas que gosta e que não admite para sua casa, isso vai eliminar muitas dúvidas.

**ESTABELEÇA REGRAS DE CONVÍVIO:** normas simples e claras que vão organizar a casa e a relação de quem mora nela, como a proibição para fumar, organização dos bens pessoais e cuidados com animais de estimação, entre outros.

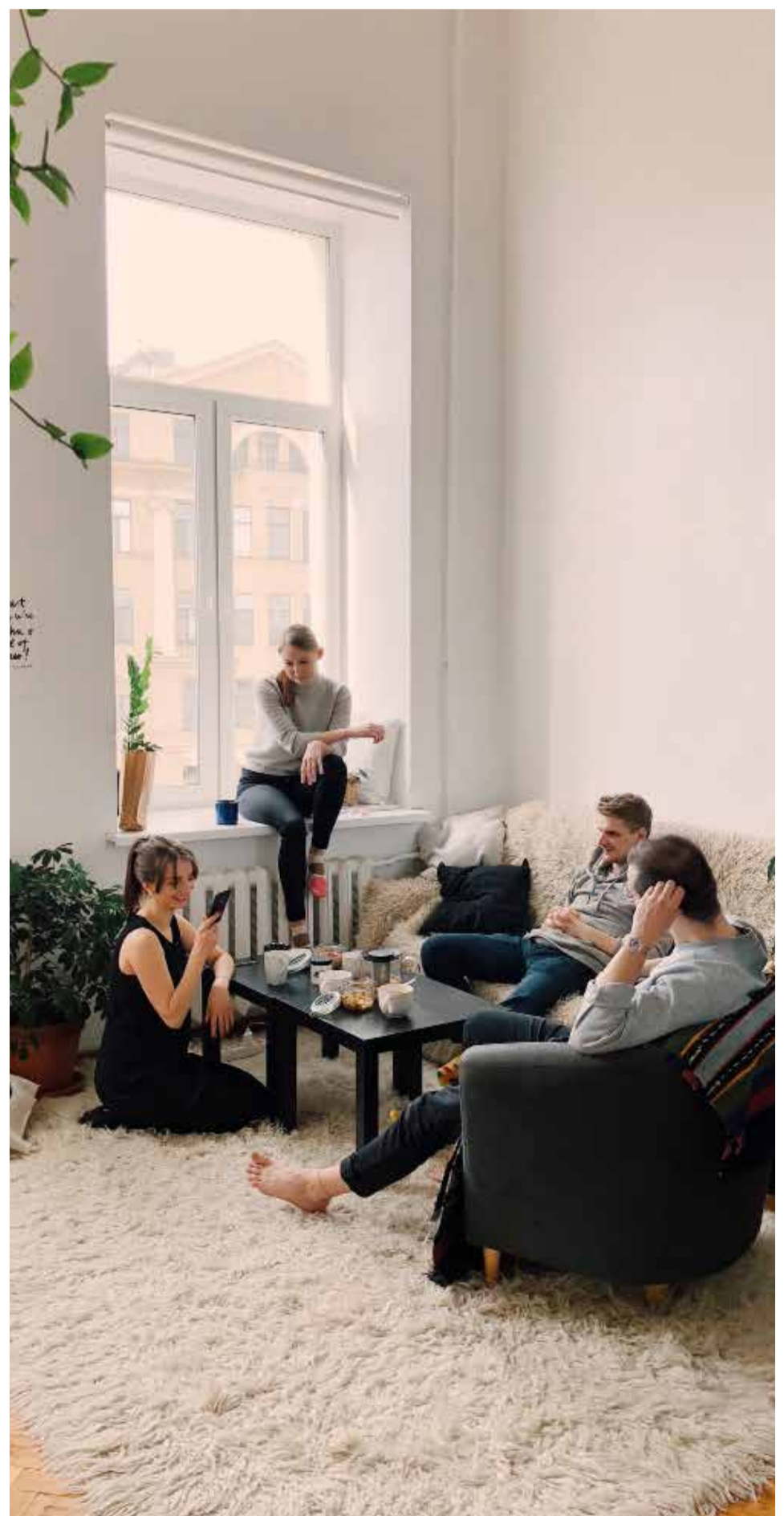
**DIVIDA AS TAREFAS:** a limpeza e manutenção da casa devem ser divididas entre seus habitantes. Caso a divisão não esteja funcionando como deveria, uma boa opção é contratar alguém para limpar o espaço e exigir a colaboração de todos com a contratação desse serviço e a manutenção do imóvel organizado.

**ORGANIZE AS CONTAS:** o ideal é que uma pessoa fique responsável pelo dinheiro e pagamento das contas. Entretanto, todos devem estar atentos aos prazos de vencimento dos débitos comuns. Uma boa dica é estabelecer uma data fixa para os pagamentos.

Respeite os momentos de privacidade e descanso de quem mora com você.

Respeite as regras do condomínio e exija o mesmo das pessoas com quem divide o imóvel. O mau comportamento de um não pode prejudicar os demais moradores de uma unidade.

*Respeito, tolerância, diálogo e paciência compõem uma fórmula poderosa quando se trata de dividir rotina em um mesmo espaço físico. Saber compreender as deficiências do próximo é fundamental para garantir uma convivência harmoniosa entre pessoas que moram juntas e para fortalecer os laços de amizade que já existiam antes mesmo de tomarem a decisão de dividir um lar.*



# Manutenção predial:

## SÍNDICO DEVE ESTAR ATENTO

Ambientes em ordem, com manutenção e conservação de seus equipamentos e dependências em dia é a garantia de um condomínio preservado e valorizado. Essa é uma das responsabilidades do síndico, conforme determina o Art. 1.348 do Código Civil, que atribui a ele o dever de guardar as partes comuns do prédio e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos moradores.

Existem dois tipos de manutenção, a corretiva e a preventiva. A corretiva acontece de forma não planejada, após a falha. Já a preventiva é planejada para evitar a ocorrência desses defeitos. E manutenção requer mesmo planejamento, executado com a elaboração de uma previsão detalhada, incluindo os métodos de trabalho, as ferramentas necessárias, um cronograma de realização da manutenção. Tudo seguindo as recomendações da norma de Manutenção de Edificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) - NBR 5674/99.

Com planos para curto, médio e longo prazo, a manutenção deve considerar aspectos como a otimização dos recursos financeiros do condomínio, bem como reduzir a necessidade de intervenções sucessivas e a interferência na utilização dos equipamentos por parte de seus usuários. Confira abaixo sugestões de cuidados destinadas a cada espaço do condomínio.

**ELEVADORES:** A comodidade que esse equipamento proporciona deve ser retribuída com bom uso e manutenção. De responsabilidade do síndico, a manutenção em dia garante o estado perfeito para uso e evita acidentes graves, inclusive fatais em muitos casos. É fundamental a contratação de uma empresa especializada, que deverá realizar a manutenção dos elevadores pelo menos uma vez ao mês, com ajustes preventivos e a lubrificação do aparelho.

**CAIXA D'ÁGUA:** Para executar a limpeza caixa d'água é necessária a contratação de uma empresa especializada na prestação desse tipo de serviço, com profissionais qualificados para tal função, e que possua alvará da Vigilância Sanitária. Segundo especialistas, o indicado é que a higienização da caixa d'água do condomínio seja feita duas vezes por ano. Isso evita riscos como doenças causadas pela qualidade comprometida da água que chega até as torneiras das residências



**PLAYGROUND:** Não dá para relaxar na manutenção frequente desse espaço e dos equipamentos nele presentes. Confira o estado de funcionamento e a limpeza dos brinquedos e demais itens do playground. Sempre que necessário faça o conserto imediato dos aparelhos ou a devida substituição. O playground deve seguir regras da ABNT e suas normas técnicas para segurança de parquinhos. As normas de uso e horários devem ser cobrados dos usuários.

**PISCINA:** 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; limpar 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.

## O impacto DA LIMPEZA DE AMBIENTES NA PRODUTIVIDADE

Aconchego e bem-estar. Assim é possível descrever um ambiente que usamos com frequência quando ele está limpo e higienizado. Além desse bem-estar, a higiene traz consigo uma influência positiva na produtividade das pessoas que transitam e usufruem do espaço. Em empresas, é possível dizer que, um ambiente limpo e organizado contribui para melhores resultados. Em condomínios também.

As percepções positivas provenientes de um ambiente limpo podem gerar maior motivação em seus usuários e estimular melhores performances. Esse ambiente higienizado também tem impacto sobre a saúde e qualidade de vida das pessoas, uma vez que se cria um local livre de bactérias e fungos que podem ser causadores de doenças.

A limpeza traz ainda outra série de benefícios, como encontrar mais facilmente os objetos e equipamentos a serem utilizados, a redução de desperdícios e de eventuais acidentes de trabalho, a otimização do tempo e aumento do foco nas tarefas realmente essenciais, e a elevação do desempenho de gestores e funcionários. Como o bem-estar e a criatividade estão diretamente ligados, é natural relacionar limpeza e capacidade de criação.



### RISCOS DA FALTA DE HIGIENE NOS AMBIENTES

Quando a limpeza, higiene e organização não fazem parte da rotina de um local é comum que surjam alguns problemas como: a proliferação de doenças, queda na qualidade de vida, a diminuição da produtividade e capacidade criativa, falta de segurança das pessoas que utilizam o espaço, deterioração dos equipamentos e materiais, entre outros aspectos, que geram custos, reduzem o bem-estar comum e influenciam nos resultados.

### LIMPEZA ORGANIZADA

Em condomínios, para que a limpeza aconteça de forma satisfatória para a administração e para os moradores, é necessário planejamento para organizar e controlar os gastos e o tempo utilizados nesse serviço. Uma equipe de funcionários qualificada é importante para que o

planejamento de limpeza do condomínio seja bem executado, garantindo eficiência no trabalho e uso racional dos materiais e equipamentos.

Existem diferentes níveis de limpeza condominial. A limpeza geral é a mais ampla, limpa todas as áreas, principalmente as áreas de grande circulação, como elevadores e halls. A limpeza de manutenção é mais leve, porém implica em uma maior atenção e pode ser feita até mais de uma vez por dia para atingir o objetivo desejado e manter determinadas áreas limpas constantemente. Já a limpeza de conservação é feita em horário comercial, como o recolhimento do lixo na área comum, por exemplo. Um cronograma de limpeza é indispensável para organizar os horários em que a equipe de funcionários deve atuar, evitando transtornos e prejuízos à mobilidade dos moradores.

# Perguntas sobre condomínio

## QUE VOCÊ TALVEZ NÃO SAIBA RESPONDER

Muitas pessoas moram a vida toda em condomínios e, por essa razão, estão adaptadas às suas particularidades. Entretanto, há quem esteja morando há pouco tempo em um empreendimento condominial e, dessa forma, pode acumular diversas questões sobre esse estilo de moradia. Para ajudar na elucidação de algumas dessas dúvidas, o PredNews vai trazer respostas para perguntas muito comuns da vida em condomínio.



### PORTEIRO E ZELADOR: QUAL A DIFERENÇA ENTRE ELES?

O porteiro é a pessoa que controla a entrada e saída de pedestres e veículos do condomínio, sendo o responsável por fazer contato com a unidade indicada, para a autorização ou não do condômino no acesso de pessoas estranhas ao condomínio. Ele deve observar os fatos que acontecem na portaria, receber e distribuir as correspondências aos moradores; transmitir as reclamações que recebe para o zelador e cuidar do protocolo de entrada e saída de equipamentos para manutenção. Já o zelador tem a responsabilidade pelo sistema elétrico e hidráulico e a garantia da disciplina do local. Ele faz pequenos reparos, verifica a limpeza e organização das áreas comuns, confere o funcionamento dos elevadores e demais equipamentos, sendo, inclusive, responsável pela manutenção preventiva destes equipamentos. Esse profissional deve ter contato direto com o síndico e levar até ele as possíveis reclamações dos moradores. Cabe ainda ao zelador controlar os horários de entrada e saída dos outros funcionários do condomínio, distribuir as tarefas e fiscalizar o cumprimento delas. Também compete a ele providenciar os materiais necessários para a realização de serviços; além de montar, juntamente com o síndico, a escala de folgas dos funcionários.

### O QUE FAZ UM SUBSÍNDICO?

O subsíndico tem todas as funções do síndico, mas só assume seu lugar diante de ausência esporádica do mesmo. Em caso de renúncia ou morte, o subsíndico assume o cargo de síndico apenas provisoriamente, devendo convocar uma assembleia para que seja feita uma nova eleição.

### QUANTO RECEBE UM SÍNDICO?

A compensação pelo trabalho realizado pelo síndico varia, porém em todos os casos deve ser validada conforme o disposto na Convenção do condomínio. No documento constará se o trabalho deve ser renumerado ou não, e qual a forma de remuneração. É comum que o síndico fique dispensado, durante o mandato, de despesas ordinárias, como a cota condominial. Porém, continua obrigatória sua participação em despesas extraordinárias (obras, por exemplo) e na contribuição do fundo de reserva, quando proprietário da unidade. O condomínio pode ainda contratar um síndico profissional. Esse síndico deve ter um empresa com CNPJ, com foco nesse tipo de serviço, tendo a nota fiscal como recibo legal de pagamento pelo trabalho prestado. Nesse caso, o síndico profissional é remunerado com um valor de contratação variável.

### QUAL A DIFERENÇA ENTRE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) E EXTRAORDINÁRIA (AGE)?

A AGO deve acontecer uma vez por ano, obrigatoriamente, para a prestação de contas do síndico, apresentação e discussão sobre a previsão orçamentária para o próximo exercício, eleger os representantes legais (síndico, conselho consultivo e subsíndico), conforme seja o caso, e alterar o Regimento Interno. Já a AGE pode acontecer a qualquer tempo e trata de assuntos de interesse geral do condomínio que não podem esperar até a próxima Assembleia Geral Ordinária.

## Por que **CONTRATAR UMA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO?**

*Administrar um condomínio nem de longe é uma tarefa fácil. Manter o pagamento dos tributos em dia, garantir que a manutenção dos equipamentos seja feita dentro do prazo exigido pelo fabricante e conforme a legislação vigente, organizar o planejamento financeiro ou gerenciar os fundos do condomínio. São inúmeras atividades que devem ser desempenhadas para garantir o pleno*



*funcionamento desse tipo de moradia. Porém, essa gestão pode gerar confusão quando se trata das atribuições do síndico e da administradora. Muitos podem confundir quem faz o que, qual o papel de cada um dentro da administração condominial. Por isso, fique atento a matéria que preparamos para definir as funções de cada um.*

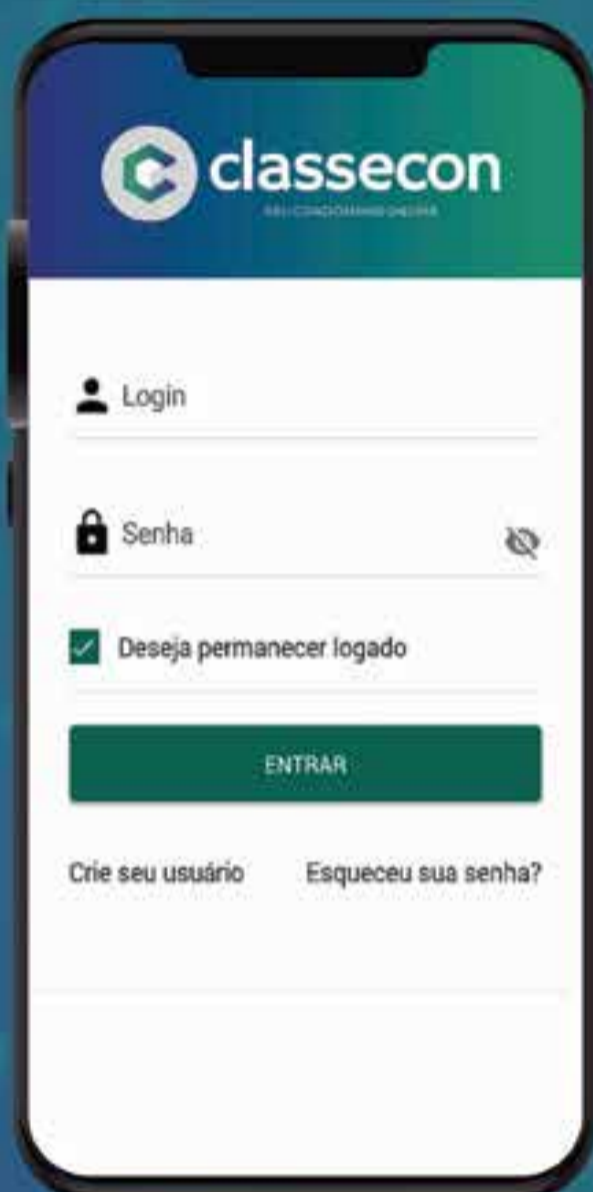
*Explicando de forma clara, o síndico é o representante legal dos interesses do condomínio em todas as esferas: administrativa, condominial e judicial. Ele possui a função estratégica da gestão. Já a administradora auxilia o síndico nas funções administrativas e no cumprimento das exigências legais. Para administrar um condomínio, é essencial o domínio sobre áreas contábil, financeira, jurídica, recursos humanos, além de saber sobre instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias, entre outros aspectos estruturais. Por falta de tempo do síndico e até de conhecimento sobre tantos campos, a contratação de uma administradora se torna uma atitude tão relevante no auxílio à gestão do síndico.*

**O QUE O SÍNDICO FAZ?** O síndico é o responsável por toda a documentação do condomínio, e por representar o condomínio em juízo, quando solicitado. Além disso, ele deve ser um facilitador da comunicação do condomínio, ajudando os condôminos a resolverem seus problemas, zelando pelo patrimônio comum e gerenciando pessoas.

**PELO CÓDIGO CIVIL, TAMBÉM CABE AO SÍNDICO:** convocar a assembléia dos condôminos; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas; realizar o seguro da edificação, entre outras obrigações.

**O QUE A ADMINISTRADORA FAZ?** Para garantir organização e manutenção constantes do condomínio, a Predial Administradora de Condomínios, por exemplo, cuida do registro de documentos do condomínio (Convenção, Regimento Interno, Editais de Convocação de Assembleias e atas, etc.); auxilia na organização das assembleias, desde a elaboração dos editais ao registro das atas, na elaboração de notificações, correspondências, circulares, além de orientação nos demais atos administrativos; realiza a gestão de Recursos Humanos (seleção e treinamento de novos funcionários, planejamento de escala de férias, elaboração de folha de pagamento, etc.); realiza atualização cadastral das unidades condominiais e gera boletos e cartas de cobrança que serão enviados para os moradores das mesmas; organizar os pagamentos do condomínio, recibos de pagamentos, extratos de débitos e créditos enviados pelo síndico para a elaboração da prestação de contas mensal; representa e orienta legalmente o condomínio nas cobranças judiciais; além de outras práticas.

# SAIBA TUDO SOBRE A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO



Com esse aplicativo você terá acesso a diversos serviços condominiais, como:

- Emissão de **2ª via de boleto**
- **Reservas de áreas comuns**
- **Carta de Adimplência**
- Prestações de contas
- Planilhas orçamentárias
- Consulta de pagamentos

Rápido e Prático!



## classecon

SEU CONDOMÍNIO ONLINE



# 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](http://rochaerocha.com.br)