Uma publicação da JROFFICE

Folha do Síndico DIGITAL

O detalhe da notícia condominial

www.folhadosindicodf.com.br
folhadosindico@gmail.com
folhadosindicodf
folhadosindico

Clique para acessar

Ano XX - N° 135 - Período: Junho/Julho 2026 - Brasília/DF



Destaques

A GESTÃO PROFISSIONAL QUE ESTÁ TRANSFORMANDO A ADMINISTRAÇÃO PREDIAL
Pág. 05

O FIM DAS TAXAS EXTRAS? COMO O PLANEJAMENTO FINANCEIRO PODE SALVAR AS CONTAS DO CONDOMÍNIO
Pág. 08

PRESTAÇÃO DE CONTAS SOB PRESSÃO: MORADORES EXIGEM MAIS TRANSPARÊNCIA DOS SÍNDICOS
Pág. 12

FUNCIONÁRIOS MOTIVADOS, CONDOMÍNIOS MELHORES: O DESAFIO DA GESTÃO DE EQUIPES NA ERA MODERNA
Pág. 18

MANUTENÇÃO NA REDE, ESGOTO NO APARTAMENTO: O CONDOMÍNIO É OBRIGADO A INDENIZAR?
Pág. 20













Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Abril de 2026						
D	S	T	Q	Q	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	7	------
FGTS	20	------
INSS / IRRF	20	------
PIS	20	------

Seicon-DF - 2025

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	1.618,00	1.657,43	1.690,00
Faxineiro	1.618,00	1.657,43	1.690,00
Trab.Serv.Gerais	1.618,00	1.756,67	1.690,00
Jardineiro	1.618,00	1.756,67	1.690,00
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.713,76	2.088,24	1.906,29
Garagista (Diurno e Noturno)	1.647,88	2.088,24	------
Zelador	1.737,52	2.088,24	1.739,52
Aux.de Escritório/Administração	2.082,61	2.202,99	2.101,43
Vigia	------	2.088,24	1.906,29
Encarregado	2.085,62	2.661,65	2.138,59
Vale Alimentação	1.020,00 Mensal	49,00 Dia Trabalhado	49,00 Dia Trabalhado

Validade: 31/12/2025

Sindiserviços-DF - 2025

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.900,20
Auxiliar Administrativo	1.802,16
Auxiliar de Serviços Gerais	1.743,69
Encarregado de Limpeza	3.383,50
Encarregado Geral	4.220,33
Garagista	1.900,20
Jardineiro	2.547,37
Office-Boy/Contínuo	1.743,69
Zelador	1.900,20
Vale Alimentação	44,30 Dia Trabalhado



Tabela do INSS - 2026

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família	
De 0,00 até 1.621,00	7,5%	Valor da cota de Salário-Família	67,54
De 1.621,01 até 2.902,84	9%	Remuneração até	1.989,38
De 2.902,85 até 4.354,27	12%		
De 4.354,28 até 8.475,55	14%		
		Salário Mínimo	
Teto Máximo 8.475,55		Valor do Salário Mínimo 1.621,00	

Salário Mínimo para 2026	R$ 1.621,00

Tabela do IRRF - 05/2025

Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 2.428,80	0,00%	0,00
De 2.428,81 até 2.826,65	7,50%	182,16
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%	394,16
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	675,49
Acima de 4.664,68	27,50%	908,73

Índice de Custos Condominiais

Mês: Dezembro/25
Índice Base Dez/01 - 100,000

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
dez/24	505,330	0,21	5,73	5,73	518,558	0,00	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,60	547,064	0,94	6,54	6,54	477,220	0,91	5,33	5,33	474,533	0,94	6,54	6,54
jan/25	507,604	0,45	0,45	5,94	522,550	0,77	0,77	6,27	451,834	-0,39	-0,39	4,19	548,541	0,27	0,27	6,75	478,267	0,22	0,22	5,42	475,815	0,27	0,27	6,75
fev/25	508,837	0,24	0,69	6,33	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	4,19	554,356	1,06	1,33	8,44	483,442	1,08	1,30	7,15	480,858	1,06	1,33	8,44
mar/25	508,463	-0,07	0,62	6,36	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	4,19	552,471	-0,34	0,99	8,59	482,256	-0,25	1,06	7,42	479,223	-0,34	0,99	8,59
abr/25	508,734	0,05	0,67	6,34	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	4,19	553,797	0,24	1,23	8,51	483,238	0,20	1,26	7,25	480,373	0,24	1,23	8,51
mai/25	508,309	-0,08	0,59	5,13	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	-0,78	551,083	-0,49	0,73	7,03	481,688	-0,32	0,94	6,34	480,373	0,00	1,23	7,55
jun/25	506,599	-0,34	0,25	4,58	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	-0,78	541,880	-1,67	-0,95	4,39	476,105	-1,16	-0,23	4,25	474,754	-1,17	0,05	5,44
jul/25	507,493	0,18	0,43	4,69	522,550	0,00	0,77	6,27	460,797	1,98	1,59	1,48	537,708	-0,77	-1,71	2,96	472,869	-0,68	-0,91	3,21	471,098	-0,77	-0,72	3,99
ago/25	507,897	0,08	0,51	4,73	522,550	0,00	0,77	6,27	460,797	0,00	1,59	1,59	539,643	0,36	-1,36	3,03	474,462	0,34	-0,58	3,40	472,794	0,36	-0,37	4,07
set/25	508,158	0,05	0,56	4,64	522,550	0,00	0,77	6,27	459,825	-0,21	1,38	1,38	541,910	0,42	-0,94	2,83	475,908	0,30	-0,27	3,09	474,780	0,42	0,05	3,86
out/25	527,238	3,75	4,34	4,85	556,106	6,42	7,24	7,24	459,825	0,00	1,38	1,38	539,959	-0,36	-1,30	0,92	474,389	-0,32	-0,59	1,44	473,071	-0,36	-0,31	1,94
nov/25	527,561	0,06	4,40	4,62	556,106	0,00	7,24	7,24	459,825	0,00	1,38	1,38	541,417	0,27	-1,03	-0,10	475,935	0,33	-0,27	0,64	474,348	0,27	-0,04	0,90
dez/25	532,085	0,86	5,29	5,29	556,106	0,00	7,24	7,24	482,834	5,00	6,45	6,45	541,363	-0,01	-1,04	-1,04	476,474	0,11	-0,16	-0,16	474,301	-0,01	-0,05	-0,05

EXPEDIENTE

Folha do Síndico
A informação dirigida

Publicação Mensal da:
JR OFFICE
Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:
JR OFFICE

Diretor Geral / Editor:
Aldo Araujo Silva Junior
folhadosindico@hotmail.com

Designer Gráfico:
Harlen Borges Frigo

Formato:
Digital

Distribuição:
Download Gratuito

Web:
10.000 Disparos

Abrangência:
Brasil

Contatos:
(61) 3011-7311
folhadosindico@gmail.com
www.folhadosindicodf.com

A Folha do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da JR Office.

TABELA REFERENCIAL
de Pró-labores Condominiais do DF

TRPC

Oferecimento: SICOOB BRMil

Regiões Administrativas	UNIDADES De 01 a 36 Entre: (R$)	UNIDADES De 37 a 60 Entre: (R$)	UNIDADES De 61 a 132 Entre: (R$)	UNIDADES De 133 a 250 Entre: (R$)	UNIDADES De 251 a 350 Entre: (R$)	UNIDADES De 351 a 1.000 Entre: (R$)
Águas Claras	1.059 a 1.695	1.696 a 2.546	2.547 a 3.391	3.392 a 5.103	5.104 a 6.791	6.792 a 23.151
Asa Sul/Norte	1.695 a 2.546	2.547 a 3.391	3.392 a 5.103	5.104 a 5.294	5.295 a 6.114	6.115 a 13.118
Ceilândia	846 a 1.250	1.251 a 1.625	1.626 a 1.814	1.815 a 2.578	2.579 a 3.627	3.628 a 9.159
C. A. Vicente Pires	1.027 a 1.250	1.251 a 1.519	1.520 a 1.695	1.696 a 2.120	2.121 a 2.591	2.592 a 4.628
Cruzeiro	1.695 a 1.903	1.904 a 2.410	--	--	--	--
Gama	1.695 a 1.903	1.838 a 2.410	2.411 a 2.623	2.624 a 3.391	3.392 a 5.246	5.247 a 8.657
Guará	1.059 a 2.410	2.411 a 3.086	3.087 a 3.780	3.781 a 4.506	4.507 a 7.027	7.028 a 11.958
Noroeste	1.695 a 2.703	2.704 a 3.394	3.395 a 4.510	4.511 a 6.268	6.269 a 7.930	7.931 a 15.265
Riacho Fundo	845 a 1.156	1.157 a 1.695	1.696 a 1.903	1.904 a 2.341	2.342 a 3.798	3.799 a 4.832
Samambaia	845 a 1.695	1.696 a 1.926	1.927 a 2.967	2.968 a 3.391	3.392 a 5.091	5.092 a 8.353
Sobradinho	1.695 a 2.278	2.279 a 2.389	2.390 a 2.930	2.932 a 3.616	3.617 a 4.902	4.903 a 7.160
Taguatinga	1.695 a 2.021	2.022 a 2.545	2.546 a 3.065	3.066 a 3.616	3.617 a 4.457	4.458 a 4.759
Sudoeste	1.695 a 2.410	2.411 a 3.394	3.395 a 4.627	4.628 a 5.592	4.518 a 6.647	6.648 a 16.972
Mangueiral	--	--	--	--	--	5.091 a 6.792
Octogonal	1.308 a 1.695	1.696 a 2.584	2.585 a 3.585	3.586 a 4.337	--	--
Lago Sul/Norte	1.695 a 2.410	2.411 a 2.969	2.970 a 3.664	3.665 a 4.724	4.725 a 5.971	5.972 a 17.360
Núcleo Bandeirante	846 a 1.695	1.696 a 2.312	2.313 a 3.141	3.142 a 3.488	3.489 a 4.050	--

*Sujeita à alterações - Válida até 31/12/2026

OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2026, seguem as referencias de dados pesquisados por amostragem nos condomínios do DF, com valores mínimos e máximos praticados em cada região administrativa pesquisada, considerando a realidade econômico-financeira de cada região administrativa e suas especificidades;

2- Isenção – Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de pró-labore indireto a isenção de (1) uma taxa condominial da unidade do síndico;

3- Subsíndico- São duas as referencias de remuneração do subsíndico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referencia de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;

4- Condomínios Clube – Os condomínios classificados como "Clube" são aqueles com grandes torres residenciais (normalmente acima de 800 unidades) e revestido de complexo comercial agregado, além de área coletiva de grande complexidade e variedade como: piscinas, quadras de esportes, auditórios, Home Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC/2026 o percentual de 10% a 12% em média;

5- Condomínios Comerciais – No caso de condomínios comerciais ou mistos, acrescenta-se ao pró-labore referencial o percentual de 7,35% a 14%;

6- Sindico Profissional – As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC/2026, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços;

7- Gestão de Obras – Em caso de necessidade de planejamento, organização e acompanhamento por parte do síndico na gestão operacional de obras presentes ou futuras, acrescenta-se aos parâmetros de valores dessa tabela, o valor intermediário correspondente a Região Administrativa.

>>> EDITORIAL <<<

Gestão preventiva: a diferença entre administrar e liderar

A gestão condominial vive um momento de profundas transformações. O que antes era visto apenas como uma atividade administrativa passou a exigir conhecimento técnico, responsabilidade legal e capacidade de antecipar desafios. Hoje, administrar um condomínio significa tomar decisões que impactam diretamente a segurança, as finanças e a qualidade de vida de toda uma comunidade.

Nesta edição da Folha do Síndico, diversos temas reforçam uma mesma mensagem: prevenir continua sendo a melhor estratégia. Questões como planejamento financeiro, manutenção preventiva, gestão de equipes, fiscalização de contratos terceirizados e adequação às exigências da NR-1 demonstram que os maiores riscos nem sempre são visíveis, mas podem gerar consequências significativas quando ignorados.

A evolução da gestão condominial também passa pela profissionalização. Síndicos e administradores precisam cada vez mais atuar com método, organização e transparência. Ferramentas tecnológicas, indicadores de desempenho e processos bem estruturados ajudam a reduzir erros, fortalecer a governança e proporcionar decisões mais seguras.

Outro aspecto que merece destaque é o fator humano. Equipes capacitadas, comunicação eficiente e lideranças preparadas influenciam diretamente os resultados da administração. Condomínios bem-sucedidos não dependem apenas de recursos financeiros, mas da capacidade de integrar pessoas, processos e objetivos em torno de uma gestão equilibrada.

A engenharia diagnóstica, a manutenção predial e a gestão preventiva reforçam uma realidade incontestável: corrigir problemas costuma ser muito mais caro do que evitá-los. Investir em inspeções, planejamento e acompanhamento constante significa proteger vidas, preservar patrimônio e garantir sustentabilidade financeira.

Mais do que apresentar informações, esta edição convida síndicos, gestores e moradores a refletirem sobre o papel da prevenção na construção de condomínios mais seguros, organizados e valorizados. Porque a excelência na gestão não está apenas em resolver dificuldades quando elas surgem, mas em criar condições para que elas não aconteçam.

Carta ao Leitor

Caro leitor,

A administração condominial nunca exigiu tanta preparação quanto nos dias atuais. As mudanças nas legislações, as novas responsabilidades dos gestores e a crescente busca por eficiência tornam cada decisão mais relevante para o futuro dos empreendimentos.

Nesta edição, reunimos conteúdos que abordam alguns dos principais desafios enfrentados pelos condomínios modernos. Falamos sobre planejamento financeiro, transparência na prestação de contas, gestão de equipes, terceirização de serviços, manutenção preventiva e segurança jurídica, temas que impactam diretamente a rotina de síndicos, conselheiros e administradores.

Também destacamos a importância da prevenção. Seja na conservação das edificações, na fiscalização de contratos, na adequação às normas trabalhistas ou na gestão dos recursos financeiros, agir antecipadamente continua sendo a forma mais eficiente de reduzir riscos e evitar prejuízos.

Outro ponto importante é a valorização das pessoas. Equipes motivadas, comunicação clara e liderança responsável são fatores cada vez mais determinantes para o sucesso da gestão condominial. Afinal, condomínios são feitos de estruturas, mas funcionam por meio das relações humanas.

Percebe-se, cada vez mais, que os melhores resultados não surgem do improviso, mas do planejamento. Administrar bem significa combinar conhecimento técnico, responsabilidade e visão de futuro para construir ambientes mais seguros, equilibrados e sustentáveis.

Esperamos que os conteúdos desta edição contribuam para ampliar sua visão sobre as oportunidades e responsabilidades da gestão condominial contemporânea, fortalecendo a busca por soluções eficientes e duradouras para os desafios do setor.

Boa leitura.

Anuncie Aqui
Seu cliente também leu isso!
Folha do Síndico
A informação dirigida
(61) 3011-7311
14 ANOS DE TRADIÇÃO

Condomínio Eficiente

A GESTÃO PROFISSIONAL QUE ESTÁ TRANSFORMANDO A ADMINISTRAÇÃO PREDIAL

A gestão de condomínios deixou de ser uma atividade meramente operacional para assumir um papel estratégico dentro dos empreendimentos residenciais e comerciais. Em um cenário de custos crescentes, exigências legais cada vez mais rigorosas e moradores mais conscientes de seus direitos, a profissionalização da administração tornou-se uma necessidade para garantir eficiência, segurança e valorização patrimonial.

O modelo tradicional, baseado apenas na experiência do síndico ou na atuação pontual da administradora, vem sendo substituído por práticas modernas de gestão que envolvem planejamento, indicadores de desempenho, controle financeiro, manutenção preventiva e comunicação transparente.

Especialistas apontam que a administração condominial moderna exige visão empresarial. Afinal, muitos condomínios possuem orçamentos anuais superiores aos de pequenas empresas e movimentam recursos significativos todos os meses.

Entre os principais desafios enfrentados pelos gestores estão o controle da inadimplência, a manutenção das áreas comuns, o gerenciamento de contratos e a resolução de conflitos entre moradores. Quando não há planejamento adequado, problemas aparentemente simples podem gerar prejuízos financeiros consideráveis.

Outro fator relevante é a transparência na prestação de contas. A tecnologia tem contribuído para aproximar síndicos e condôminos por meio de aplicativos, portais e sistemas que permitem acompanhar despesas, receitas, contratos e comunicados em tempo real.

A manutenção preventiva também ganhou protagonismo nos últimos anos. Em vez de agir apenas quando surgem problemas, os condomínios mais eficientes adotam cronogramas permanentes de inspeção e conservação, reduzindo custos com emergências e aumentando a vida útil das instalações.

A profissionalização da gestão reflete diretamente na valorização dos imóveis. Condomínios organizados, seguros e financeiramente equilibrados tendem a atrair mais interessados e apresentar melhor desempenho no mercado imobiliário.

Além disso, cresce a preocupação com sustentabilidade, eficiência energética e responsabilidade ambiental. Sistemas de reaproveitamento de água, iluminação inteligente e coleta seletiva deixaram de ser diferenciais para se tornar práticas cada vez mais comuns.

A tendência é que os síndicos assumam cada vez mais uma função de liderança estratégica, apoiados por equipes multidisciplinares e ferramentas tecnológicas capazes de fornecer informações para decisões mais assertivas.

Em um mercado cada vez mais exigente, a boa gestão deixou de ser uma opção e passou a ser um requisito fundamental para o sucesso dos condomínios.

Fonte: Da Redação

Assembleia em Condomínios

PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES FORTALECE DECISÕES E EVITA CONFLITOS

A assembleia condominial é o principal espaço de decisão dentro de um condomínio. É nesse momento que moradores e proprietários discutem assuntos relevantes, aprovam contas, definem investimentos, elegem representantes e deliberam sobre mudanças que impactam diretamente a rotina da coletividade.

Apesar de sua importância, ainda é comum a baixa participação dos condôminos. A ausência dos moradores faz com que decisões relevantes sejam tomadas por um número reduzido de pessoas, o que pode gerar questionamentos, insatisfação e até conflitos futuros.

Para que uma assembleia seja eficiente, é fundamental que a convocação respeite os prazos previstos na convenção, apresente uma pauta clara e permita que todos conheçam previamente os assuntos que serão discutidos. Durante a reunião, o síndico deve conduzir os debates com transparência, garantindo igualdade de manifestação e registrando todas as deliberações em ata.

Com o avanço da tecnologia, muitas convenções já permitem assembleias virtuais ou híbridas, ampliando a participação dos condôminos e facilitando a tomada de decisões.

Mais do que uma obrigação legal, a assembleia representa um instrumento de gestão democrática. Quando há planejamento, organização e participação ativa dos moradores, o condomínio se torna mais transparente, eficiente e preparado para enfrentar desafios, promovendo uma convivência mais harmoniosa e valorizando o patrimônio de todos.

Fonte: Da Redação



COLUNA PERGUNTE AO DR Condomínio

Aldo Junior

Com Dr. Condomínio – Especialista em Gestão Condominial e Diretor Executivo da JR Office Assessoria Condominial em Brasília-DF

No condomínio, quase tudo vira "urgente": obra, multa, inadimplência, portaria, prestação de contas. E é justamente nessa pressa que nascem os erros que custam caro — em dinheiro, em desgaste e, às vezes, em processo. Nesta coluna, o Dr. Condomínio responde dúvidas reais (com nomes e estados diferentes) para ajudar você a tomar decisões com mais segurança e menos improviso.

1) (SC) Fernanda, síndica em Florianópolis/SC: "Morador pode instalar câmera voltada para a área comum?"
Dr. Condomínio responde: Depende. Equipamentos não podem invadir a privacidade de outros moradores nem monitorar áreas comuns de forma indiscriminada. O ideal é observar a convenção, o regimento interno e a legislação aplicável. Em caso de dúvida, leve o tema para deliberação em assembleia e registre a decisão.

2) (CE) Ricardo, subsíndico em Fortaleza/CE: "O condomínio pode proibir reformas aos finais de semana?"
Dr. Condomínio responde: Sim, desde que a restrição esteja prevista na convenção ou no regimento interno e seja aplicada igualmente a todos. O objetivo é preservar o sossego e a segurança dos moradores. Regras claras, previamente divulgadas e fiscalizadas com isonomia evitam conflitos e questionamentos.

3) (ES) Patrícia, moradora em Vitória/ES: "Visitantes podem utilizar a piscina sem o morador presente?"
Dr. Condomínio responde: Depende das regras internas. Muitos condomínios permitem o acesso apenas quando o visitante estiver acompanhado pelo morador responsável. A convenção e o regimento podem estabelecer limites para convidados, horários e quantidade de pessoas, sempre visando segurança, organização e uso equilibrado das áreas comuns.

Tem uma dúvida para o Dr. Condomínio?

Envie sua pergunta para o email folhadosindico@gmail.com e ela pode ser respondida na próxima edição!

Trabalhista Sem Sustos

O PERIGO DA SUBORDINAÇÃO DIRETA: COMO MORADORES PODEM CRIAR PASSIVOS TRABALHISTAS SEM PERCEBER

A subordinação direta de trabalhadores terceirizados é um dos principais riscos trabalhistas enfrentados pelos condomínios. Embora a terceirização seja amplamente utilizada em serviços como portaria, limpeza e manutenção, muitos moradores e gestores desconhecem os limites dessa relação e acabam criando situações que podem gerar problemas jurídicos.

Segundo especialistas em Direito do Trabalho, a subordinação é um dos elementos que caracterizam o vínculo empregatício. Quando funcionários terceirizados passam a receber ordens diretas de síndicos, conselheiros ou moradores, a legalidade da terceirização pode ser questionada judicialmente. Em diversas ações trabalhistas, a comprovação desse tipo de relação contribuiu para condenações e responsabilização dos contratantes.

Nos condomínios, a situação costuma ocorrer por falta de orientação. É comum que moradores solicitem tarefas diretamente a porteiros, zeladores ou auxiliares de limpeza, sem perceber os riscos envolvidos. O correto é que todas as demandas sejam encaminhadas ao supervisor ou responsável da empresa contratada.

O condomínio pode fiscalizar os serviços, cobrar resultados e apontar falhas operacionais, mas não deve exercer gestão direta sobre os trabalhadores terceirizados. Práticas como aplicar advertências, alterar escalas ou determinar rotinas de trabalho aumentam significativamente o risco de passivos trabalhistas.

Para evitar problemas, especialistas recomendam treinamentos periódicos para síndicos, conselheiros e moradores, além de contratos que estabeleçam canais claros de comunicação entre condomínio e prestadora de serviços. A prevenção e o respeito aos limites legais são fundamentais para garantir segurança jurídica e evitar prejuízos financeiros à coletividade.

Fonte: Da Redação



UNASÍNDICO® 2026

10 anos

Recordações

O evento condominial mais aguardado do Brasil!

18 e 19 SETEMBRO
BRASÍLIA-DF

Evento Gratuito!
Vagas Limitadas!



Organização:
JR OFFICE Assessoria Condominial

Realização:
OFFICE PRODUÇÕES

Mídias Oficiais:
Folha do Síndico

Mídias de Apoio:
Rádio BAND NEWS 90.5 FM

Patrocínio Master:
BOB Plus

Patrocínio Master:
QUALIFOCO Serviços
SICOOB BRMil
GECON Unidade Brasília Gestão de Condomínios

O time de atrações já está escalado!

E AINDA
- ★ Palestras
- ★ Debates
- ★ Brindes
- ★ Consultorias
- ★ Prêmios e muito mais!

PRÉ-INSCRIÇÕES:
www.unasindico.com.br
Não serão aceitas inscrições no dia do evento

MAIS INFORMAÇÕES:
(61) 3011-7300 / unasindico@gmail.com

Local: GOB - Grande Oriente do Brasil
SGAS - Av. W/5 - Quadra 913 - Conjunto H - Brasília/DF
Horário: 9h às 21h

INSCRIÇÕES



Estacionamento gratuito para 1.100 veículos

Orçamento Inteligente

O FIM DAS TAXAS EXTRAS? COMO O PLANEJAMENTO FINANCEIRO PODE SALVAR AS CONTAS DO CONDOMÍNIO

Especialistas alertam que a falta de previsão orçamentária continua sendo uma das principais causas de crises financeiras nos empreendimentos

Poucas situações geram tanto desconforto entre os moradores quanto a cobrança de taxas extras inesperadas. Embora muitas vezes sejam inevitáveis, especialistas afirmam que uma parcela significativa dessas cobranças poderia ser evitada por meio de um planejamento financeiro eficiente.

A gestão financeira é considerada uma das atividades mais importantes dentro da administração condominial. É ela que garante o equilíbrio entre receitas e despesas, permitindo que o condomínio mantenha suas operações sem comprometer sua saúde financeira.

Um dos erros mais comuns é elaborar orçamentos baseados apenas em gastos históricos, sem considerar reajustes contratuais, inflação, aumento de consumo ou futuras necessidades de manutenção.

A ausência de planejamento costuma resultar em dificuldades para realizar obras obrigatórias, substituir equipamentos ou atender exigências legais. Nessas situações, a solução encontrada acaba sendo a arrecadação extraordinária junto aos moradores.

A constituição de um fundo de reserva robusto é apontada como uma das principais ferramentas para evitar surpresas financeiras. Esse recurso funciona como uma proteção contra despesas emergenciais e permite maior estabilidade orçamentária.

Outro ponto essencial é o acompanhamento constante da inadimplência. Quando um número significativo de moradores deixa de pagar suas cotas condominiais, o impacto recai sobre toda a coletividade, comprometendo investimentos e serviços.

O uso de sistemas de gestão financeira tem ajudado síndicos e administradoras a monitorar receitas e despesas em tempo real. Relatórios gerenciais, projeções de fluxo de caixa e indicadores de desempenho permitem identificar riscos antes que eles se tornem problemas.

Especialistas recomendam que os condomínios realizem revisões periódicas de contratos de manutenção, limpeza, segurança e fornecimento de serviços. Pequenas negociações podem representar economias significativas ao longo do ano.

A transparência também desempenha papel fundamental. Quando os moradores compreendem a situação financeira do condomínio, existe maior adesão às decisões tomadas em assembleia e menor resistência às medidas preventivas.

O planejamento financeiro eficiente não elimina completamente a possibilidade de cobranças extraordinárias, mas reduz significativamente sua frequência e impacto, proporcionando mais segurança para todos os envolvidos.

Fonte: Da Redação





Junho/Julho - 2026

















Síndicos Profissionais

PARCEIROS













Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do DR Condomínio Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

ASSEMBLEIAS QUE NÃO APROVAM AUMENTOS E BOICOTAM O SÍNDICO

A cena se repete em milhares de condomínios brasileiros. A administração apresenta a prestação de contas, demonstra o aumento das despesas, explica a necessidade de reajustar a taxa condominial e alerta para a inflação, os dissídios trabalhistas, os contratos de manutenção, os seguros, as tarifas públicas e as novas exigências legais. Ao final da apresentação, chega o momento da votação. Em poucos minutos, a proposta é rejeitada. Muitos moradores comemoram como se tivessem conquistado uma grande vitória financeira. No entanto, o que parece ser uma economia imediata costuma representar o início de um processo de desgaste administrativo que pode comprometer seriamente a saúde financeira do condomínio. A partir daquele momento, nasce um problema silencioso: exige-se cada vez mais do síndico, enquanto se retiram dele as condições mínimas para administrar.

Não existe administração eficiente sem recursos financeiros. Essa é uma realidade simples, mas que muitas vezes é ignorada nas assembleias. O condomínio é uma organização que possui despesas permanentes e crescentes. Salários são reajustados por convenções coletivas, contratos sofrem atualização anual, equipamentos envelhecem, a manutenção preventiva precisa ser realizada, elevadores exigem revisões periódicas, bombas, portões, sistemas de incêndio e câmeras necessitam de investimentos constantes. A inflação não espera a próxima assembleia para acontecer. Ela simplesmente acontece. Quando os condôminos impedem que a receita acompanhe essa realidade econômica, criam uma situação extremamente delicada: o orçamento deixa de fechar e o síndico passa a administrar escassez.

O curioso é que, em muitos casos, os mesmos moradores que votam contra qualquer reajuste são aqueles que mais cobram melhorias poucos dias depois. Reclama-se do elevador que demora a ser consertado, da pintura desgastada, da jardinagem abandonada, das infiltrações, da limpeza, da portaria, da segurança e da falta de investimentos. Poucos percebem que essas deficiências não surgem por incompetência administrativa, mas pela ausência de recursos para executá-las. É impossível exigir serviços de excelência quando se impede a arrecadação necessária para custeá-los.

Esse comportamento acaba produzindo um verdadeiro boicote institucional ao síndico. Não se trata de uma perseguição pessoal, mas de uma contradição coletiva. A assembleia retira da administração as ferramentas financeiras necessárias para cumprir suas responsabilidades e, posteriormente, responsabiliza exatamente quem ficou impedido de agir. O gestor passa a conviver com cobranças permanentes, críticas constantes e uma expectativa impossível de ser atendida. É como exigir que um médico realize uma cirurgia sem equipamentos, ou cobrar que um engenheiro construa um prédio sem material. A responsabilidade permanece, mas os meios para executá-la desaparecem.

Outro efeito preocupante é a transformação da gestão preventiva em gestão de crise. Quando não existem recursos suficientes, a administração deixa de realizar manutenção preventiva e passa a agir apenas quando os problemas já se tornaram emergenciais. Aquilo que poderia ser resolvido com um investimento relativamente pequeno acaba exigindo obras muito mais caras no futuro. Impermeabilizações são adiadas, pinturas são canceladas, equipamentos deixam de receber manutenção adequada e os fundos de reserva passam a ser utilizados para cobrir despesas ordinárias. O resultado inevitável é a deterioração do patrimônio e o aumento expressivo dos custos futuros.

Há ainda uma consequência pouco debatida: os condomínios que insistem em impedir qualquer recomposição financeira acabam afastando bons síndicos. Administradores experientes sabem que assumir um condomínio sem orçamento suficiente significa correr riscos jurídicos, administrativos e financeiros sem qualquer possibilidade real de entregar os resultados esperados. Com o tempo, muitos profissionais simplesmente recusam esse tipo de gestão ou optam por encerrar seus mandatos. Quem perde é o próprio condomínio, que passa a enfrentar dificuldades para encontrar pessoas qualificadas dispostas a assumir uma administração constantemente sabotada pelas próprias decisões assembleares.

É importante compreender que aprovar um reajuste não significa autorizar desperdícios. Pelo contrário. O síndico deve apresentar estudos, demonstrativos financeiros, planejamento orçamentário, comparativos de despesas e justificar tecnicamente cada aumento proposto. Transparência, planejamento e prestação de contas são deveres da administração. Da mesma forma, os condôminos possuem o direito de fiscalizar, questionar e exigir eficiência. O problema surge quando a decisão passa a ser exclusivamente emocional, baseada apenas na vontade de não pagar mais, ignorando completamente a realidade econômica do condomínio.

Administrar um condomínio exige responsabilidade coletiva. A assembleia é soberana para deliberar, mas também assume as consequências de suas escolhas. Rejeitar reajustes por impulso pode até gerar uma sensação temporária de economia, porém dificilmente impedirá o aumento dos custos reais. A diferença é que a conta chegará mais tarde, geralmente acompanhada de obras emergenciais, chamadas extras, taxas complementares e perda de valor patrimonial.

Talvez esteja na hora de mudar a pergunta feita nas assembleias. Em vez de perguntar quanto será economizado ao rejeitar um reajuste, os condôminos deveriam refletir sobre quanto custará ao condomínio manter uma arrecadação incapaz de acompanhar a realidade financeira. Porque, no final das contas, a matemática da gestão condominial não se submete ao desejo dos moradores. Ela obedece aos números. E os números, ao contrário das opiniões, nunca votam em assembleia.

CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS

Folha do Síndico

4ª Turma 2026



Júlio César Siqueira
Engenheiro Civil

Tema da Aula

O prédio fala: os sinais que o síndico não pode ignorar!



Dr. Paulo Cruz
Advogado, Presidente da Comissão de Dir. Condominial da OAB Águas Claras

Tema da Aula

Assembleias presenciais, virtuais e híbridas: validade e segurança jurídica



Érico Valverde
Professor, Especialista em PNL e Neurociência

Tema da Aula

Como dizer "Não" sem criar inimigos no Condomínio



Aldo Junior
Dr. Condomínio

Tema da Aula

Condomínios e Nota Fiscal: obrigação, riscos e como se adequar

24 E 25 DE AGOSTO DE 2026
DAS 19H ÀS 22H

ESCOLA PARQUE - 210/211 - ASA SUL
BRASÍLIA/DF

Com Certificado de Participação
CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS

4 AULAS
MESAS DE DEBATE E ESTUDOS DE CASOS

TIRE TODAS AS SUAS DÚVIDAS COM NOSSOS ESPECIALISTAS

INGRESSO SOLIDÁRIO: 1KG DE ALIMENTO NÃO PERECÍVEL

GARANTA SUA VAGA!

www.folhadosindicodf.com.br

Oferecimento: Folha do Síndico

Realização: OFFICE TREINAMENTOS

Patrocínio Master: JR OFFICE Assessoria Condominial

Apoio: NCC Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos; Portal Foco Nacional

Apoio Institucional: GDF

Patrocínio: Qualifoco Serviços; Atividade Vertical Construções e Reformas; BB Dois; Axial Engenharia; Smart Service Serviços Inteligentes; AJ Service; Gecon Gestão de Condomínios & Franchising; 22Cinco Medição Individualizada; Soto; Desinfest Controle de Pragas; Sicoob Credijustra; Perícia Engenharia Diagnóstica; Aqui Corretora de Seguros em Geral; Cenergy Brasil

Contas à Vista

PRESTAÇÃO DE CONTAS SOB PRESSÃO: MORADORES EXIGEM MAIS TRANSPARÊNCIA DOS SÍNDICOS

A contabilidade condominial deixa de ser apenas uma obrigação legal e passa a ser ferramenta estratégica de gestão

A crescente profissionalização da gestão condominial tem elevado o nível de exigência dos moradores em relação à prestação de contas. Hoje, mais do que apresentar números, síndicos e administradoras precisam demonstrar transparência, organização e responsabilidade na utilização dos recursos coletivos.

A contabilidade condominial desempenha papel fundamental nesse processo. Ela permite registrar receitas, despesas, investimentos e obrigações, fornecendo informações essenciais para a tomada de decisões.

O aumento dos custos operacionais e a complexidade das obrigações legais tornam indispensável a adoção de controles rigorosos. Erros contábeis podem gerar questionamentos, conflitos internos e até mesmo responsabilizações judiciais.

A prestação de contas deve ser clara, objetiva e acessível aos moradores. Demonstrativos financeiros excessivamente técnicos ou incompletos tendem a gerar dúvidas e desconfiança.



Atualmente, muitos condomínios utilizam plataformas digitais que permitem acesso permanente aos documentos financeiros. Notas fiscais, contratos, extratos bancários e relatórios podem ser consultados pelos condôminos a qualquer momento.

Especialistas defendem que a transparência reduz conflitos e fortalece a credibilidade da gestão. Quando os moradores compreendem como os recursos estão sendo utilizados, há maior confiança na administração e nas decisões tomadas em assembleia.

Outro aspecto relevante é o cumprimento das obrigações tributárias e trabalhistas. Embora condomínios não tenham finalidade lucrativa, precisam observar uma série de exigências legais relacionadas à contratação de funcionários, retenções fiscais e recolhimentos obrigatórios.

Auditorias independentes também vêm ganhando espaço no setor. Além de identificar possíveis inconsistências, elas contribuem para aumentar a segurança das informações financeiras.

A contabilidade moderna deixou de ser apenas um instrumento de registro para se tornar uma ferramenta estratégica de gestão. Com dados confiáveis, é possível planejar investimentos, controlar despesas e melhorar a eficiência operacional.

Em um ambiente cada vez mais fiscalizado, a transparência financeira tornou-se um dos principais indicadores da qualidade da administração condominial.

Fonte: Da Redação

Conflitos em Alta

POR QUE A COMUNICAÇÃO VIROU PRIORIDADE NOS CONDOMÍNIOS

A comunicação tornou-se uma das principais ferramentas da gestão condominial moderna. Em empreendimentos onde convivem dezenas ou centenas de pessoas, questões como barulho, uso de áreas comuns, vagas de garagem, animais de estimação e obras particulares frequentemente geram conflitos. Segundo especialistas, muitos desses problemas não estão ligados à falta de regras, mas à forma como elas são comunicadas.

A transparência é fundamental para fortalecer a confiança dos moradores. Informações claras sobre decisões, investimentos e normas de convivência ajudam a reduzir dúvidas, boatos e desentendimentos. Nesse cenário, a tecnologia ganhou papel de destaque. Aplicativos de gestão permitem enviar comunicados, registrar ocorrências, reservar espaços comuns e acompanhar informações administrativas de forma rápida e acessível.

As assembleias virtuais também ampliaram a participação dos condôminos, facilitando o processo decisório e aumentando o engajamento da comunidade. Outra tendência crescente é a mediação de conflitos, que prioriza o diálogo e a negociação antes da adoção de medidas disciplinares ou judiciais.

Para síndicos e administradores, a comunicação deixou de ser apenas uma atividade operacional e passou a integrar o planejamento estratégico da gestão. Comunicados objetivos, canais de atendimento eficientes e respostas rápidas contribuem para melhorar a convivência, fortalecer o relacionamento entre moradores e criar ambientes mais colaborativos e harmoniosos.

Fonte: Da Redação





CHEGA DE EXPOR...

COMECE A FECHAR NEGÓCIOS!

Se a sua empresa atende condomínios e síndicos, isso aqui **é direto ao ponto:**

👉 Você **não precisa de mais um evento.**

🔥 Você **precisa de CLIENTES.**

🎥 **E tem mais...**

- Conteúdo e mídia para sua marca continuar vendendo depois

🔥 **UNASÍNDICO não é um evento. É uma plataforma de geração de negocios.**

Garanta seu espaço agora
e transforme presença em faturamento.

📞 **61 99619-7554**

2026 UNASÍNDICO® 10 anos
Recordações

18 e 19 SET
BRASÍLIA/DF

www.unasindico.com.br

Bastidores da Gestão

PROBLEMAS INVISÍVEIS PODEM CUSTAR MILHÕES: CRESCE A PROCURA POR ENGENHARIA DIAGNÓSTICA NOS CONDOMÍNIOS

Inspeções técnicas ajudam a identificar falhas estruturais antes que elas se transformem em acidentes ou ações judiciais

Rachaduras, infiltrações, corrosão de estruturas e desprendimento de revestimentos são apenas alguns dos problemas que podem comprometer a segurança de uma edificação. Muitas dessas falhas permanecem invisíveis durante anos, até que os sinais se tornem evidentes ou resultem em acidentes.

Nesse contexto, a engenharia diagnóstica vem ganhando espaço como uma das ferramentas mais importantes para a gestão preventiva dos condomínios.

A especialidade reúne técnicas de inspeção, análise e investigação capazes de identificar patologias construtivas e apontar soluções antes que os danos se agravam.

O aumento da idade média dos edifícios brasileiros tem contribuído para ampliar a demanda por esse tipo de serviço. Muitas construções já ultrapassaram décadas de uso e exigem avaliações periódicas para garantir segurança e desempenho.

A engenharia diagnóstica atua em diversas áreas, incluindo estruturas, fachadas, impermeabilização, instalações elétricas, sistemas hidráulicos e coberturas.

Os laudos técnicos produzidos pelos especialistas fornecem informações detalhadas sobre o estado de conservação da edificação e orientam a elaboração de planos de manutenção.

Além de prevenir acidentes, essas avaliações ajudam a reduzir custos. Intervenções realizadas no estágio inicial dos problemas costumam ser significativamente mais baratas do que obras corretivas executadas após a deterioração avançada.

Outro benefício importante está relacionado à responsabilidade civil dos gestores. Síndicos possuem dever legal de preservar as áreas comuns e adotar medidas que garantam a segurança dos moradores.

A negligência em relação à manutenção pode resultar em responsabilizações administrativas, civis e até criminais em situações de acidentes.

Normas técnicas e legislações municipais também vêm reforçando a necessidade de inspeções periódicas em edifícios residenciais e comerciais.

Especialistas destacam que a manutenção preventiva deve ser encarada como investimento e não como despesa. Além de preservar vidas, contribui para a valorização patrimonial e para a sustentabilidade financeira do condomínio.

A tendência é que a engenharia diagnóstica se torne cada vez mais presente na rotina da administração condominial, consolidando uma cultura de prevenção capaz de evitar prejuízos milionários e garantir maior segurança para todos os ocupantes.

Fonte: Da Redação

FACHADAS EM RISCO: NEGLIGÊNCIA NA MANUTENÇÃO PODE GERAR MULTAS, ACIDENTES E PERDA PATRIMONIAL

Especialistas alertam que a conservação das fachadas deixou de ser apenas uma questão estética e passou a representar uma obrigação de segurança

As fachadas são o cartão de visitas de qualquer empreendimento. Mais do que transmitir uma imagem de organização e valorização patrimonial, elas desempenham papel fundamental na proteção estrutural dos edifícios. No entanto, a falta de manutenção adequada continua sendo uma realidade em muitos condomínios brasileiros e pode resultar em prejuízos financeiros expressivos, acidentes e responsabilizações judiciais.

Nos últimos anos, diversos casos de desprendimento de revestimentos, pastilhas e elementos arquitetônicos chamaram a atenção para a importância das inspeções periódicas. Em muitas situações, os danos poderiam ter sido evitados com programas adequados de manutenção preventiva.

A ação constante da chuva, do vento, da radiação solar e da poluição provoca desgaste natural dos materiais. Pequenas fissuras podem permitir a entrada de água, acelerando processos de deterioração que comprometem o desempenho da fachada ao longo do tempo.

Além dos riscos físicos, a deterioração visual também impacta diretamente o valor de mercado dos imóveis. Empreendimentos com aparência de abandono tendem a sofrer desvalorização e enfrentar maior dificuldade de comercialização.

A engenharia diagnóstica tem se mostrado uma importante aliada na identificação precoce de problemas. Por meio de inspeções técnicas e ensaios especializados, é possível avaliar as condições da fachada e definir intervenções adequadas antes que ocorram danos mais graves.

A legislação de diversos municípios brasileiros já prevê a obrigatoriedade de inspeções prediais periódicas. O descumprimento dessas exigências pode gerar multas e outras sanções administrativas.

Para os síndicos, a responsabilidade é ainda maior. O Código Civil estabelece o dever de conservação das áreas comuns, tornando a negligência um fator de risco para responsabilizações civis em casos de acidentes.

Especialistas recomendam que os condomínios mantenham um plano de manutenção documentado, com histórico de inspeções, reparos e obras realizadas. Essa prática facilita o acompanhamento técnico e demonstra diligência na gestão.

Outro aspecto importante é a contratação de empresas especializadas. Obras em fachadas exigem profissionais capacitados, cumprimento de normas de segurança e utilização de materiais adequados.

Com a crescente preocupação com segurança predial, a manutenção das fachadas deixou de ser vista como gasto e passou a ser reconhecida como investimento essencial para preservar vidas, patrimônio e a reputação dos empreendimentos.

Fonte: Da Redação

Folha do Síndico®

A informação dirigida

SEJA UM FRANQUEADO DE SUCESSO!

Deseja explorar uma área promissora e lucrativa?

SEJA SEU PRÓPRIO CHEFE

Com a **Folha do Sindico** você terá um negócio próprio com a seguranca de um modelo de franquia **comprovado.**

MERCADO EM EXPANSÃO

O setor de **condominios** no Brasil é um mercado em constante **crescimento.** Faça parte deste sucesso!

SUPORTE E TREINAMENTO

Oferecemos **total suporte**, treinamento **completo** e material exclusivo para você se tornar um franqueado de sucesso.



INVISTA EM UMA REDE CONSOLIDADA E DE ALTO POTENCIAL!

OPORTUNIDADE ÚNICA EM SUA REGIÃO!

(61) 3011-7300

www.folhadosindicodf.com.br

Brevdere por: **FOLHADSÍNDICO** FRANQUIAS LTDA.

Manutenção Preventiva

INFILTRAÇÕES LIDERAM RECLAMAÇÕES EM CONDOMÍNIOS: MANUTENÇÃO PREVENTIVA É A SOLUÇÃO

Entre as principais reclamações registradas em condomínios residenciais, as infiltrações continuam ocupando posição de destaque. O problema, muitas vezes associado a falhas em telhados, lajes e sistemas de impermeabilização, pode causar danos estruturais, prejuízos financeiros e intensos conflitos entre moradores.

O cenário preocupa especialistas, principalmente em edifícios mais antigos, onde a ausência de manutenção preventiva acelera o processo de deterioração das coberturas.

As infiltrações geralmente começam de forma silenciosa. Pequenas falhas em mantas impermeabilizantes, telhas deslocadas, calhas obstruídas ou sistemas de drenagem comprometidos permitem a entrada gradual de água.

Quando os primeiros sinais aparecem — manchas, bolhas na pintura e mofo — os danos já podem estar avançados.

Além do desconforto causado aos moradores, a água compromete estruturas, instalações elétricas e acabamentos internos, elevando significativamente os custos de reparo.



A manutenção preventiva é considerada a medida mais eficiente para evitar esse tipo de ocorrência. Inspeções periódicas permitem identificar pontos vulneráveis antes que eles se transformem em problemas maiores.

Os especialistas recomendam que telhados e coberturas sejam avaliados pelo menos uma vez por ano, especialmente antes dos períodos de chuvas intensas.

Outro erro comum é adiar pequenos reparos por questões orçamentárias. O que poderia ser resolvido com uma intervenção simples acaba exigindo obras complexas e dispendiosas quando o problema se agrava.

Os conflitos entre unidades também são frequentes. Em muitos casos, surge a discussão sobre a origem da infiltração e a responsabilidade pelos custos de reparação.

Por isso, laudos técnicos elaborados por profissionais qualificados são fundamentais para identificar as causas e orientar soluções adequadas.

A gestão preventiva das coberturas não apenas reduz despesas futuras, mas também contribui para aumentar a vida útil da edificação e preservar o conforto dos moradores.

Para síndicos e administradores, investir em manutenção preventiva significa evitar emergências, reduzir conflitos e proteger o patrimônio coletivo.

Fonte: Da Redação

Terceirização Sem Riscos

OS CUIDADOS QUE TODO CONDOMÍNIO PRECISA ADOTAR

A terceirização é amplamente utilizada em condomínios para serviços como portaria, limpeza, segurança e manutenção. Embora ofereça vantagens como maior eficiência e redução de custos administrativos, a contratação inadequada de prestadores pode gerar riscos trabalhistas e prejuízos financeiros para a administração.

Muitos gestores acreditam que a terceirização transfere totalmente as responsabilidades relacionadas aos funcionários, mas a legislação prevê a responsabilidade subsidiária do condomínio em determinadas situações. Isso significa que, caso a empresa contratada deixe de cumprir obrigações trabalhistas, o condomínio poderá ser acionado judicialmente para responder pelos débitos.

Por esse motivo, a escolha da prestadora deve ir além da análise de preço. É fundamental verificar a regularidade fiscal e trabalhista, a saúde financeira, a reputação no mercado e a experiência da empresa. Além disso, a fiscalização não termina com a assinatura do contrato. A administração deve acompanhar regularmente documentos como comprovantes de pagamento de salários, FGTS, INSS e demais encargos.

Contratos bem elaborados, com definição clara das atividades e responsabilidades, também ajudam a reduzir conflitos e aumentar a segurança jurídica. Avaliações periódicas e comunicação eficiente entre condomínio e prestadora contribuem para a qualidade dos serviços.

Especialistas destacam que a terceirização deve ser encarada como uma estratégia de gestão e não apenas como forma de economizar. Quando bem planejada e fiscalizada, ela oferece acesso a profissionais especializados, maior flexibilidade operacional e redução de riscos. A prevenção e o acompanhamento constante continuam sendo as melhores ferramentas para evitar passivos trabalhistas e proteger o condomínio.

Fonte: Da Redação



ATENÇÃO SÍNDICO!

MANTRA DO MÊS

Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!

Sustentabilidade

ECONOMIA, CONSCIÊNCIA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

As decisões dos tribunais brasileiros têm influenciado cada vez mais a administração condominial, estabelecendo entendimentos que impactam síndicos, administradoras e moradores. Temas como inadimplência, locações por aplicativos, animais de estimação e convivência coletiva estão entre os assuntos mais discutidos pela Justiça.

Na área da inadimplência, os tribunais têm reforçado mecanismos que permitem aos condomínios cobrar com maior rapidez as cotas em atraso, garantindo recursos essenciais para a manutenção das atividades e serviços. Já em relação às locações por plataformas digitais, diversas decisões reconhecem que convenções condominiais podem impor restrições quando houver prejuízo à segurança, à tranquilidade ou à finalidade residencial do empreendimento.

A presença de animais de estimação também tem sido objeto de importantes julgamentos. O entendimento predominante é que proibições genéricas não costumam ser aceitas quando os animais não oferecem riscos à segurança, à saúde ou ao sossego dos moradores.

Nos casos de perturbação por barulho excessivo, a Justiça tem mantido multas e penalidades quando existem provas das infrações, reforçando a importância do respeito às regras de convivência. Outra questão relevante envolve a responsabilidade dos síndicos, que podem ser responsabilizados por omissões relacionadas à manutenção das áreas comuns quando houver danos ou acidentes.

As decisões sobre acessibilidade também ganharam destaque, incentivando adaptações que garantam inclusão e mobilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Diante desse cenário, acompanhar a evolução das jurisprudências tornou-se essencial para a gestão condominial. Além de orientar regulamentos e práticas administrativas, o conhecimento dos entendimentos judiciais ajuda a prevenir conflitos, reduzir riscos jurídicos e promover uma convivência mais equilibrada entre os interesses individuais e coletivos.

Fonte: Da Redação

Gestão de Pessoas

FUNCIONÁRIOS MOTIVADOS, CONDOMÍNIOS MELHORES: O DESAFIO DA GESTÃO DE EQUIPES NA ERA MODERNA

Capacitação e liderança tornam-se diferenciais para síndicos que buscam excelência operacional

A qualidade dos serviços prestados em um condomínio está diretamente relacionada ao desempenho das pessoas responsáveis por sua execução. Porteiros, zeladores, recepcionistas, auxiliares de limpeza e equipes de manutenção exercem papel fundamental na rotina dos empreendimentos e influenciam diretamente a satisfação dos moradores.

Por essa razão, a gestão de pessoas vem ganhando importância crescente na administração condominial.

Historicamente, muitos condomínios concentraram esforços em aspectos financeiros e operacionais, deixando em segundo plano o desenvolvimento de suas equipes. Hoje, essa realidade está mudando.

Especialistas afirmam que colaboradores bem treinados, valorizados e motivados apresentam melhor desempenho, cometem menos erros e contribuem para um ambiente mais harmonioso.

A capacitação contínua tornou-se indispensável. Temas como atendimento ao público, segurança patrimonial, prevenção de acidentes, combate a incêndios e relacionamento interpessoal fazem parte das competências exigidas dos profissionais modernos.

Outro aspecto relevante é a liderança exercida pelos síndicos e gestores. A comunicação clara, o reconhecimento profissional e o acompanhamento constante das atividades contribuem para fortalecer o comprometimento das equipes.

O setor também enfrenta desafios relacionados à retenção de talentos. A alta rotatividade de funcionários pode gerar aumento de custos, perda de conhecimento operacional e queda na qualidade dos serviços.

Programas de treinamento, avaliações periódicas e políticas de valorização profissional têm sido adotados por condomínios que buscam melhores resultados.

A legislação trabalhista exige atenção especial dos gestores. Controle de jornada, fornecimento de equipamentos de proteção individual e cumprimento das normas de segurança devem fazer parte da rotina administrativa.

Além disso, ambientes de trabalho saudáveis reduzem conflitos internos e aumentam a produtividade.

A valorização das pessoas deixou de ser apenas uma questão social para se tornar uma estratégia de gestão capaz de gerar benefícios operacionais, financeiros e institucionais.

Em um mercado cada vez mais competitivo, os condomínios que investem em suas equipes tendem a oferecer melhores serviços, fortalecer sua imagem e proporcionar mais qualidade de vida aos moradores.

Fonte: Da Redação







Sollo 25 ANOS

Escolha quem entende.

- Limpeza e conservação de ambientes;
- Portaria e ronda 24 horas;
- Ajardinamento;
- Vigilância armada e desarmada;
- Locação de mão de obra especializada;
- Terceirização de secretárias, garçons, copeiras;
- Recepcionistas, ascensoristas, e outros.

ISO 9001
SISTEMA DE GESTÃO DA QUALIDADE

SCIA QUADRA 8 · CONJUNTO 14 · LOTE 12
CEP 71250-740 · BRASÍLIA/DF

(61) 3361 6004 @gruposollo

WWW.SOLLOSERVICOS.COM.BR



GECON - UNIDADE BRASÍLIA

Presente em mais de 23 estados, levando gestão condominial especializada para todo o país!





Gestão de Condomínios
Completa e **Eficiente!**

- ✓ **Segurança Jurídica**
- ✓ **Relatórios em Tempo Real**
- ✓ Financeiro e Controle de **Pagamentos**
- ✓ Realização de **Balancete sem Atraso**
- ✓ **Portaria Virtual**
- ✓ **Aplicativo Gecon**
- ✓ **Redução de Custo**
- ✓ **Banco Digital Próprio**

A solução ideal para uma administração condominial **moderna e segura,** agora mais perto de você.

GECON
Gestão de Condominios & Franchising

(61) 99374-6774

Quem Paga o Prejuízo?

MANUTENÇÃO NA REDE, ESGOTO NO APARTAMENTO: O CONDOMÍNIO É OBRIGADO A INDENIZAR?

Uma manutenção aparentemente simples na rede hidráulica pode desencadear um dos conflitos mais delicados da vida condominial. Imagine a seguinte situação: o condomínio interrompe temporariamente o fornecimento de água para reparar uma tubulação de uso comum. O serviço é concluído, a água é restabelecida e, poucos minutos depois, uma condômina informa que seu apartamento foi inundado por água misturada com esgoto, causando danos ao piso, móveis, eletrodomésticos e objetos pessoais.

A indignação é imediata e a conclusão também costuma ser: "o condomínio terá que pagar." Mas será mesmo?

A resposta jurídica exige cautela e, principalmente, prova técnica. O simples fato de o problema surgir após a manutenção não significa, por si só, que o condomínio seja responsável pelos prejuízos. No Direito, coincidência temporal não representa, necessariamente, relação de causa e efeito. Para que exista responsabilidade civil, é indispensável demonstrar que a atuação do condomínio foi efetivamente a causa direta do dano.

Em muitos edifícios, especialmente os mais antigos, a interrupção e o posterior retorno do abastecimento alteram momentaneamente a pressão da rede hidráulica. Essa variação pode evidenciar problemas ocultos que já existiam nas instalações, como obstruções em colunas de esgoto, caixas de gordura saturadas, tubulações comprometidas, ligações hidráulicas executadas de forma inadequada ou ausência de dispositivos de retenção. Nesses casos, o restabelecimento da água não cria o problema; apenas revela uma deficiência preexistente.

Também não se pode ignorar que parte significativa das ocorrências tem origem nas instalações internas da própria unidade. Reformas realizadas sem observância das normas técnicas, alterações nas prumadas, ligações irregulares entre redes de água e esgoto, falta de manutenção das caixas sifonadas ou mesmo entupimentos internos podem provocar refluxos que acabam sendo percebidos justamente quando o sistema volta a operar normalmente.

Entretanto, também existem hipóteses em que a responsabilidade poderá recair sobre o condomínio. Se a empresa contratada executar o serviço de maneira inadequada, realizar manobras incorretas nos registros, provocar golpes de pressão, danificar a tubulação comum ou agir com negligência técnica, o condomínio poderá responder pelos prejuízos causados ao condômino, sem prejuízo do direito de buscar posteriormente o ressarcimento da empresa responsável pela execução da manutenção.

É justamente por isso que cada ocorrência deve ser analisada individualmente, jamais por presunções ou pela emoção do momento.

Antes de qualquer decisão sobre eventual indenização, o síndico deve determinar a imediata apuração técnica dos fatos. O procedimento adequado envolve registro fotográfico da unidade atingida, relatório detalhado da ocorrência, identificação dos horários de interrupção e retorno do abastecimento, coleta de informações junto aos prestadores de serviço e, principalmente, a elaboração de laudo técnico por profissional habilitado. Somente uma perícia poderá indicar se a origem do refluxo estava na rede comum, na instalação privativa ou em fatores externos completamente alheios à manutenção realizada.

Essa postura técnica protege tanto os direitos do condômino quanto o patrimônio coletivo representado pelo condomínio.

Sob o aspecto jurídico, o Código Civil fornece importantes parâmetros para essa análise. O artigo 1.348, inciso V, estabelece que compete ao síndico diligenciar pela conservação e guarda das partes comuns da edificação. Entretanto, essa obrigação de administração não transforma o condomínio em segurador universal de qualquer dano ocorrido em unidades autônomas.

A responsabilidade civil disciplinada pelos artigos 186 e 927 do Código Civil exige a presença simultânea de três requisitos fundamentais: a existência do dano, a conduta culposa ou ilícita e o nexo de causalidade entre ambos. Ausente qualquer desses elementos, não há dever jurídico de indenizar.

Soma-se a isso o disposto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, segundo o qual cabe à parte que formula a alegação comprovar os fatos constitutivos do seu direito. Em outras palavras, afirmar que o apartamento foi inundado logo após a manutenção não basta. É indispensável demonstrar, por meio de elementos técnicos, que o evento decorreu diretamente da atuação do condomínio.

A jurisprudência brasileira tem caminhado exatamente nessa direção, exigindo prova do nexo causal para a responsabilização dos condomínios em ocorrências envolvendo infiltrações, refluxos e rompimentos de tubulações. Sem essa demonstração, prevalece o entendimento de que não existe responsabilidade automática.

Outro aspecto frequentemente negligenciado é a manutenção preventiva. Condomínios que realizam inspeções periódicas das prumadas, limpeza preventiva das caixas de inspeção, monitoramento das redes sanitárias e atualização das instalações reduzem significativamente o risco de acidentes dessa natureza. Da mesma forma, os proprietários possuem o dever de conservar adequadamente suas instalações internas, evitando que problemas particulares sejam atribuídos indevidamente à coletividade.

Opinião do Especialista

Segundo especialistas em gestão condominial, o maior erro cometido nessas situações é assumir responsabilidades antes da conclusão da investigação técnica.

"A responsabilidade do condomínio não nasce da simples ocorrência do dano, mas da comprovação de que sua atuação foi a causa direta do prejuízo. O síndico deve agir rapidamente para solucionar a emergência, mas com serenidade para apurar os fatos. Indenizações precipitadas podem causar prejuízos financeiros ao condomínio e, posteriormente, responsabilizar o próprio gestor pela utilização indevida dos recursos condominiais. A melhor decisão é sempre aquela fundamentada em laudo técnico e respaldada pela legislação."

O retorno da água seguido por um refluxo de esgoto não torna o condomínio automaticamente responsável pelos danos sofridos pela unidade.

Se a perícia demonstrar que a causa foi uma falha na rede comum ou erro na execução da manutenção, haverá fundamento para responsabilização do condomínio, sem prejuízo da possibilidade de ação regressiva contra a empresa prestadora dos serviços.

Por outro lado, se ficar comprovado que o problema decorreu de defeitos existentes na instalação privativa, falta de manutenção da unidade, reformas irregulares ou outras causas independentes da atuação condominial, caberá ao próprio condômino suportar os prejuízos.

Em gestão condominial, decisões precipitadas quase sempre produzem novos conflitos. A técnica, a perícia e o respeito ao devido processo de apuração continuam sendo os maiores aliados do síndico na condução de situações complexas. Afinal, no Direito Condominial, nem todo dano ocorrido após uma manutenção significa, necessariamente, que a manutenção foi a sua causa.

Fonte: Da Redação

Roteiro do Síndico

CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS REÚNE PROFISSIONAIS DE SAMAMBAIA E REGIÃO PARA DOIS DIAS DE CAPACITAÇÃO

Nos dias 08 e 09 de junho de 2026, a Folha do Síndico promoveu, na Faculdade CCI, localizada na QN 401, em Samambaia (DF), a 3ª Turma de 2026 do Curso de Formação e Aperfeiçoamento de Síndicos. O evento reuniu síndicos, subsíndicos, conselheiros, administradores e profissionais do setor condominial em uma programação voltada para a qualificação, atualização e fortalecimento da gestão de condomínios.

Com o tema central "Condomínios em Ordem: Gestão, Controle e Resultados na Prática", o curso foi realizado no período noturno, das 19h às 22h, oferecendo aos participantes dois dias de imersão em conteúdos estratégicos para a administração condominial moderna.

A iniciativa teve como objetivo capacitar gestores para enfrentar os desafios cada vez mais complexos da rotina dos condomínios, abordando aspectos jurídicos, administrativos, financeiros, de segurança e convivência comunitária. Os participantes também receberam certificado de participação e acesso gratuito a um e-book exclusivo com o tema do curso, disponibilizando como bônus para aqueles que acompanharam toda a programação.



Primeiro dia: gestão jurídica, mediação de conflitos e redução de custos

A programação do primeiro dia contou com três palestras voltadas para a gestão estratégica dos condomínios.

A advogada Dra. Isabella Pantoja abriu os trabalhos com a palestra "Gestão Preventiva: Como Blindar o Condomínio Juridicamente – Estratégias para Reduzir Riscos e Proteger a Administração", destacando a importância da prevenção de problemas legais e da adoção de boas práticas administrativas.

Na sequência, o professor, palestrante, treinador e mentor em Programação Neurolinguística (PNL), Érico Valverde, apresentou o tema "Estratégias Práticas para Mediação de Conflitos, Aplicação das Regras e Construção de uma Convivência Equilibrada", compartilhando ferramentas para melhorar a comunicação e fortalecer as relações entre moradores e gestores.

Encerrando o primeiro dia, o administrador Airon Gusmão ministrou a palestra "Gestão Inteligente: Como Reduzir Custos sem Perder Eficiência e Qualidade", demonstrando alternativas para otimizar recursos e melhorar os resultados financeiros dos condomínios.

Segundo dia: segurança, infraestrutura e comportamento humano

No segundo dia, os participantes aprofundaram conhecimentos em áreas fundamentais para a segurança e sustentabilidade dos empreendimentos.

O técnico em Segurança do Trabalho Adriano Martins abordou o tema "NR-1 nos Condomínios: Os Riscos Invisíveis que o Síndico Precisa Enxergar", alertando sobre responsabilidades legais e medidas preventivas relacionadas à saúde e segurança dos trabalhadores.

Em seguida, o engenheiro Diógenes Suhett apresentou a palestra "Infraestrutura, Segurança, Riscos e os Impactos Ocultos da Eletrificação nos Condomínios", discutindo os desafios técnicos que acompanham a modernização das edificações e a crescente demanda por soluções elétricas e tecnológicas.

Fechando a programação, o especialista Aldo Junior, conhecido nacionalmente como Dr. Condomínio, trouxe uma reflexão sobre os aspectos comportamentais da vida em condomínio com a palestra "Condomínios Falam para o Seu Bem ou para Se Dar Bem?", promovendo debates sobre convivência, liderança e tomada de decisões.

Capacitação e responsabilidade social

Além do conteúdo técnico, o evento também reforçou seu compromisso com a responsabilidade social. A inscrição foi realizada mediante a doação de 1 kg de alimento não perecível, destinado a ações solidárias voltadas à comunidade.

A realização do curso contou com a organização da Office Treinamentos, oferecimento da Folha do Síndico, patrocínio master da JR Office Assessoria Condominial, apoio institucional da Faculdade CCI e participação de diversas empresas parceiras do segmento condominial.

Ao final dos dois dias, os participantes destacaram a relevância dos temas apresentados e a oportunidade de trocar experiências com especialistas e outros gestores, fortalecendo o conhecimento necessário para uma administração mais eficiente, segura e alinhada às demandas atuais dos condomínios.

A terceira turma de 2026 reafirma o compromisso da Folha do Síndico com a qualificação profissional do setor, contribuindo para a formação de gestores mais preparados para promover organização, transparência e melhores resultados nos condomínios do Distrito Federal.

Fonte: Da Redação





PROCURANDO POR TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE?

A QUALIFOCO É A SOLUÇÃO.



- Gestão total do profissional alocado.
- Profissionais competentes e cordiais.
- Empresa referência no mercado de terceirização.

QUALIFOCO
Serviços

3327.3336

www.qualifoco.com /qualifocoservicos @qualifoco

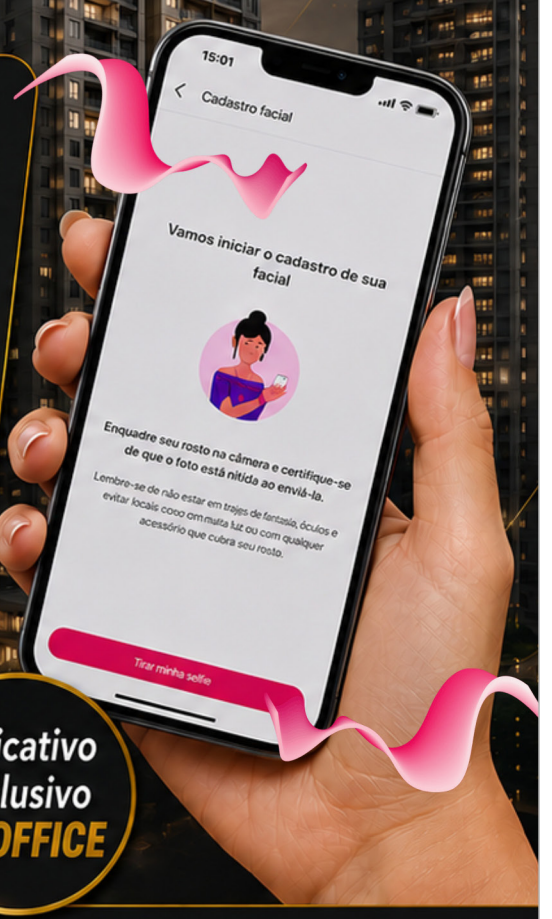
Seu condomínio merece uma assessoria de alto nível!

PRINCIPAIS SERVIÇOS

- Assessoria Contábil
- Assessoria Administrativa
- Assessoria Fiscal e Trabalhista
- Pasta exclusiva Office Book
- Gestão completa - Online

DIFERENCIAIS

- A melhor pasta de prestação de contas
- Assessoria em assembléias sem custo
- Sistema de votação eletrônica
- Informativos mensais exclusivos
- Controle patrimonial exclusivo



JR OFFICE
Assessoria Condominial

37 ANOS NO MERCADO

e ainda...

O melhor APP de atendimento ao cliente

Aplicativo Exclusivo JR OFFICE

www.jroffice.com.br | 3011-7300 / 3044-7585