Folha do Síndico DIGITAL
O detalhe da notícia condominial
Uma publicação da JROFFICE
www.folhadosindicodf.com.br
folhadosindico@gmail.com
folhadosindicodf
folhadosindico
Clique para acessar
Ano XX - N° 135 - Período: Agosto 2026 - Brasília/DF



Destaques

ÁREAS COMUNS GANHAM NOVO PAPEL E EXIGEM REGRAS MAIS MODERNAS
Pág. 08

OS CUIDADOS PARA NÃO REGULARIZAR O IRREGULAR! PEQUENOS ERROS QUE PODEM SE TRANSFORMAR EM GRANDES PROBLEMAS NA VIDA CONDOMINIAL
Pág. 10

O CONDOMÍNIO DO SÉCULO XXI EXIGE PLANEJAMENTO, NÃO IMPROVISO
Pág. 15

GOLPES DIGITAIS COLOCAM CONDOMÍNIOS NA MIRA DOS CRIMINOSOS
Pág. 18

CURSO DA FOLHA DO SÍNDICO REÚNE 150 SÍNDICOS EM DOIS DIAS DE CAPACITAÇÃO, CONHECIMENTO E INTEGRAÇÃO
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 <<<

A GESTÃO CONDOMINIAL ENTROU EM UMA NOVA ERA

Administrar um condomínio nunca foi tarefa simples. Mas esta edição da Folha do Síndico evidencia algo que já não pode ser ignorado: a atividade alcançou um novo nível de complexidade. O síndico de hoje precisa compreender finanças, manutenção, legislação, segurança, tecnologia, gestão de pessoas e relacionamento humano.

Ao longo das páginas desta edição, diferentes assuntos convergem para uma mesma conclusão: improvisar custa caro. A manutenção adiada pode transformar pequenos reparos em grandes obras, a falta de planejamento compromete as contas e uma regra ignorada hoje pode se tornar um conflito amanhã. Até mesmo os crimes digitais passaram a fazer parte dos riscos da administração, com boletos falsos, invasões de contas e golpes por mensagens.

Também não basta cuidar apenas do prédio. Administrar significa lidar com pessoas, interesses individuais, cobranças por transparência e novas formas de utilização dos espaços. Nesse cenário, comunicação, equilíbrio e decisões fundamentadas tornaram-se indispensáveis.

A busca pela profissionalização ficou evidente na participação de aproximadamente 150 síndicos no Curso de Aperfeiçoamento promovido pela Folha do Síndico nos dias 24 e 25 de agosto. Agora, setembro reserva outro momento especial: a UNASÍNDICO 2026 chega aos seus dez anos reunindo gestores, especialistas e empresas para dois dias de conhecimento e relacionamento.

O condomínio mudou, as responsabilidades aumentaram e o papel do síndico evoluiu. Nossa missão permanece a mesma: levar informação capaz de contribuir para decisões mais conscientes, técnicas e seguras.

Boa leitura!

Carta ao Leitor

Caro leitor,

Esta edição mostra como administrar um condomínio passou a exigir uma visão cada vez mais ampla. Planejamento financeiro, manutenção preventiva, segurança digital, convivência, conflitos e utilização das áreas comuns são alguns dos temas que fazem parte da rotina dos gestores.

Assuntos diferentes, mas que carregam uma mensagem comum: o bom síndico precisa estar preparado para antecipar problemas, e não apenas solucioná-los quando aparecem.

Essa busca por conhecimento ficou evidente no Curso de Aperfeiçoamento da Folha do Síndico, realizado nos dias 24 e 25 de agosto, em Brasília. Aproximadamente 150 síndicos participaram de aulas, debates e troca de experiências, demonstrando a crescente preocupação do segmento com a qualificação.

Agora, nossas atenções se voltam para a UNASÍNDICO 2026. Nos dias 18 e 19 de setembro, Brasília receberá a edição que comemora uma década de história, reunindo palestras, debates, especialistas, empresas e atrações especiais.

Chegar aos dez anos é motivo de comemoração e também de responsabilidade. Seguimos acreditando que informação, capacitação e troca de experiências são fundamentais para construir uma gestão condominial cada vez mais profissional.

Agradecemos aos leitores, síndicos, parceiros e empresas que caminham conosco.

Boa leitura e nos encontramos na UNASÍNDICO 2026!

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

Convivência em foco

A SÍNDROME DO “EU PAGO, EU POSSO”: QUANDO O DIREITO INDIVIDUAL ENTRA EM CONFLITO COM O INTERESSE COLETIVO

O comportamento de parte dos moradores revela um desafio crescente para a administração condominial: conciliar direitos individuais com as regras necessárias para garantir a convivência em comunidade.

A frase “Eu pago condomínio.”, repetida diariamente em milhares de empreendimentos brasileiros, costuma anteceder discussões sobre utilização de áreas comuns, descumprimento de regras internas e resistência às decisões da administração. Embora a contribuição financeira seja indispensável para a manutenção do condomínio, ela não amplia direitos individuais nem reduz os deveres impostos pela vida em coletividade.

Sob a ótica da psicologia social, esse comportamento está relacionado a um fenômeno conhecido como viés de propriedade. Quanto maior o investimento financeiro ou emocional em determinado bem, maior tende a ser a sensação de controle sobre ele. Nos condomínios, essa percepção pode levar alguns moradores a acreditar que o pagamento da taxa condominial lhes confere liberdade para agir conforme seus próprios interesses, ainda que isso afete os demais.

Esse raciocínio aparece nas mais variadas situações: utilização exclusiva de vagas de visitantes, reserva frequente de áreas comuns, excesso de ruídos, reformas fora dos horários estabelecidos, circulação de animais sem observância das normas internas e resistência ao cumprimento de deliberações assembleares.

Outro comportamento frequentemente observado é a dificuldade em aceitar limites quando eles afetam interesses pessoais. Enquanto as regras beneficiam o morador, costumam ser vistas como necessárias. Quando impõem restrições ao seu comportamento, passam a ser questionadas com maior intensidade.

A psicologia explica essa reação por meio da chamada dissonância cognitiva. As pessoas tendem a justificar seus próprios comportamentos e a interpretar de forma mais crítica as atitudes dos outros. Assim, aquilo que é percebido como abuso quando praticado pelo vizinho frequentemente é tratado como exceção quando realizado por si próprio.

Esse mecanismo psicológico dificulta a convivência e amplia a sensação de injustiça dentro dos condomínios.

Outro fator relevante é a perda gradual da percepção de coletividade. Em uma sociedade cada vez mais individualizada, muitos moradores passam a enxergar o condomínio apenas como uma extensão do seu patrimônio particular, esquecendo que áreas comuns, decisões administrativas e despesas são compartilhadas por todos.

Essa mudança de comportamento desafia diretamente os síndicos. Administrar um condomínio não significa apenas aplicar normas, mas também desenvolver uma cultura de convivência baseada no respeito mútuo e na compreensão de que direitos individuais encontram limites quando começam a afetar o direito coletivo.

Nesse contexto, a comunicação desempenha papel decisivo. Explicar os fundamentos das regras, demonstrar seus objetivos e reforçar que elas são aplicadas de maneira uniforme fortalece a percepção de justiça e reduz resistências desnecessárias.

As assembleias também representam importante espaço para construção desse entendimento. Quando os moradores participam das decisões e compreendem as razões das normas aprovadas, aumenta o comprometimento com seu cumprimento.

Especialistas em comportamento organizacional observam que comunidades mais harmoniosas não são necessariamente aquelas com maior quantidade de regras, mas aquelas onde existe maior percepção de pertencimento. Pessoas que se sentem parte de uma comunidade tendem a agir com maior responsabilidade em relação aos interesses coletivos.

O desafio dos condomínios modernos não será apenas administrar patrimônio. Será desenvolver uma cultura em que o “nós” tenha o mesmo peso do “eu”. Afinal, viver em condomínio significa compartilhar espaços, responsabilidades e decisões. E nenhuma comunidade prospera quando os interesses individuais se sobrepõem permanentemente ao bem comum.

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) (GO) Marcelo, síndico em Goiânia/GO: "O condomínio pode aplicar multa por excesso de barulho sem fazer advertência antes?"

Dr. Condomínio responde: Depende. A aplicação da penalidade deve observar o que determina a convenção e o regimento interno do condomínio. É importante registrar a ocorrência e reunir elementos que comprovem a infração. Seguir os procedimentos previstos e garantir tratamento igualitário aos moradores reduz conflitos e questionamentos.

2) (PR) Juliana, moradora em Curitiba/PR: "O condomínio pode impedir que entregadores subam até o apartamento?"

Dr. Condomínio responde: Sim, desde que a regra esteja prevista nas normas internas e seja aplicada de maneira uniforme. O condomínio pode estabelecer procedimentos de acesso visando à segurança dos moradores. O ideal é que as regras sejam claras, previamente divulgadas e compatíveis com situações que exijam atendimento diferenciado.

3) (BA) Roberto, subsíndico em Salvador/BA: "Morador pode deixar objetos pessoais no corredor em frente ao apartamento?"

Dr. Condomínio responde: Em regra, não. Corredores são áreas comuns e também podem integrar rotas de circulação e emergência. Objetos como móveis, bicicletas, vasos ou caixas podem dificultar a passagem e comprometer a segurança. O síndico deve observar as normas internas e orientar os moradores para manter essas áreas livres e organizadas.

Tem uma dúvida para o Dr. Condomínio?

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

Condomínio em dia

A CULTURA DA MANUTENÇÃO PREVENTIVA AINDA ENFRENTA RESISTÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS

Adiar pequenos reparos continua sendo um dos principais fatores de aumento das despesas condominiais. Planejamento reduz custos e preserva o patrimônio.

Apesar do avanço da gestão condominial nos últimos anos, muitos condomínios ainda adotam uma postura reativa quando o assunto é manutenção. Elevadores são consertados apenas quando apresentam falhas, impermeabilizações são refeitas após infiltrações e sistemas elétricos recebem atenção somente diante de interrupções no fornecimento de energia.

A prática, aparentemente econômica, costuma produzir efeito contrário. Pequenos problemas, quando ignorados, evoluem para intervenções mais complexas e significativamente mais caras. Uma infiltração localizada pode comprometer estruturas, revestimentos e instalações elétricas. Um equipamento sem manutenção preventiva tende a consumir mais energia e apresentar menor vida útil.

Além dos impactos financeiros, a ausência de planejamento aumenta o risco de acidentes e reduz a valorização do patrimônio. Condomínios que mantêm cronogramas permanentes de inspeção conseguem distribuir investimentos ao longo do tempo, evitando cobranças extraordinárias e reduzindo a ocorrência de emergências.

A recomendação é que cada empreendimento possua um plano anual de manutenção, contemplando elevadores, bombas hidráulicas, sistemas de combate a incêndio, instalações elétricas, reservatórios, fachadas e coberturas. O acompanhamento periódico também facilita a elaboração do orçamento e oferece maior previsibilidade para síndicos e conselhos.

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.

Tendências Condominiais

ÁREAS COMUNS GANHAM NOVO PAPEL E EXIGEM REGRAS MAIS MODERNAS

Coworkings, minimercados, academias e espaços compartilhados transformam a forma como os moradores utilizam os condomínios.

As áreas comuns dos condomínios deixaram de ser apenas espaços de lazer para assumir funções cada vez mais diversificadas. Ambientes destinados ao trabalho remoto, mercados autônomos, bicicletários, pet places, carregadores para veículos elétricos e espaços de convivência passaram a integrar a rotina dos empreendimentos, alterando a forma como os moradores utilizam o patrimônio coletivo.

Essa transformação acompanha mudanças no comportamento da população. O crescimento do home office, a busca por praticidade e a valorização da qualidade de vida fizeram com que o condomínio deixasse de ser apenas um local de moradia para se tornar um ambiente multifuncional.



Com isso, surgem novos desafios para síndicos e administradoras. A utilização intensa das áreas comuns exige atualização das normas internas, definição de critérios de reserva, controle de acesso, manutenção dos equipamentos e divisão equilibrada dos custos de operação.

Outro ponto que desperta atenção é o aumento da responsabilidade da administração sobre esses espaços. Equipamentos de academia, brinquedos infantis, espaços gourmet e coworkings precisam passar por inspeções periódicas e receber manutenção preventiva para garantir segurança aos usuários.

Os minimercados autônomos representam outro fenômeno recente. Presentes em milhares de condomínios, oferecem comodidade aos moradores, mas exigem critérios claros para instalação, funcionamento e responsabilização em caso de danos, furtos ou falhas operacionais.

Especialistas observam que muitos regimentos internos já não acompanham essa nova realidade. Regras elaboradas há décadas dificilmente contemplam temas como entrega por aplicativos, carregadores elétricos, bicicletas compartilhadas ou utilização de espaços de trabalho coletivo.

A recomendação é que os condomínios revisem periodicamente seus regulamentos, adequando-os às novas formas de utilização das áreas comuns sem perder de vista o princípio da convivência harmoniosa.

Mais do que acompanhar tendências, adaptar esses espaços representa uma estratégia para valorizar os imóveis e atender às expectativas de moradores que buscam cada vez mais conforto, funcionalidade e qualidade de vida.

Fonte: Da Redação





Agosto - 2026

















Síndicos Profissionais

PARCEIROS













Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do DR Condomínio Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

OS CUIDADOS PARA NÃO REGULARIZAR O IRREGULAR! PEQUENOS ERROS QUE PODEM SE TRANSFORMAR EM GRANDES PROBLEMAS NA VIDA CONDOMINIAL

Na administração condominial, existe um ditado que merece ser levado ao pé da letra: o que é tolerado hoje pode se transformar em um direito reivindicado amanhã. Essa é uma das maiores armadilhas enfrentadas por síndicos e administradores. Muitas situações consideradas "pequenos detalhes" acabam sendo interpretadas como práticas aceitas pelo condomínio, criando conflitos jurídicos, desgastes internos e até responsabilização do gestor.

Regularizar o irregular não significa apenas aprovar uma obra sem autorização ou permitir uma alteração na fachada. Muitas vezes, ocorre de forma silenciosa, quando o condomínio deixa de fiscalizar ou passa a ignorar condutas que contrariam a Convenção, o Regimento Interno ou até mesmo a legislação.

Um dos exemplos mais comuns é a utilização irregular das áreas comuns. Um morador começa deixando bicicletas em um corredor, outro passa a armazenar móveis no hall de serviço e, pouco tempo depois, aquele espaço coletivo parece ter dono. Quando o síndico decide agir, houve a conhecida frase: "Mas sempre foi assim". A omissão acaba fortalecendo a falsa sensação de que existe autorização para aquela prática.



Outro caso recorrente envolve vagas de garagem. É comum moradores ampliarem informalmente sua área de estacionamento, utilizarem vagas de visitantes como permanentes ou realizarem trocas sem qualquer registro. A ausência de providências pode gerar disputas entre condôminos e até ações judiciais questionando direitos que jamais existiram oficialmente.

As obras internas também merecem atenção especial. Reformas que alteram estruturas, instalações hidráulicas ou elétricas sem apresentação de ART ou RRT, conforme determina a ABNT NBR 16.280, representam riscos à segurança de toda a edificação. Quando o condomínio deixa de exigir a documentação necessária, transmite a mensagem de que qualquer intervenção é permitida, aumentando sua exposição a responsabilidades futuras.

Animais de estimação constituem outro tema sensível. Embora o direito de manter pets esteja consolidado pela jurisprudência, comportamentos inadequados não podem ser ignorados. Animais circulando sem guia, utilização inadequada das áreas comuns ou perturbação constante do sossego exigem atuação equilibrada do síndico. O problema não é o animal, mas a ausência de fiscalização quanto ao cumprimento das regras de convivência.

Também merece destaque a inadimplência tratada com excesso de flexibilidade. Negociações individuais, descontos sem respaldo legal ou privilégios concedidos a determinados condôminos comprometem a isonomia da gestão. Além de gerar questionamentos, essas atitudes podem caracterizar tratamento desigual entre os proprietários, enfraquecendo a credibilidade da administração.

As alterações de fachada representam outro clássico exemplo de irregularidade que tende a se consolidar pela omissão. Instalação de aparelhos de ar-condicionado fora do padrão, fechamento de sacadas, troca de esquadrias, películas espelhadas ou cores diferentes nas varandas podem parecer mudanças pontuais, mas comprometem a padronização arquitetônica e frequentemente geram longas disputas judiciais.

O uso comercial das unidades em condomínios exclusivamente residenciais também exige atenção. Escritórios, salões de beleza, estoques de mercadorias ou atendimentos com grande circulação de pessoas podem alterar completamente a dinâmica do edifício. Quando essa situação é ignorada durante anos, torna-se muito mais difícil restabelecer a finalidade prevista na Convenção.

Outro aspecto frequentemente negligenciado diz respeito ao próprio cumprimento do Regimento Interno. Regras sobre horários de mudança, utilização do salão de festas, circulação de prestadores de serviços, velocidade de veículos na garagem ou uso da piscina precisam ser aplicadas de forma uniforme. Selecionar quais normas serão fiscalizadas enfraquece toda a estrutura normativa do condomínio.

É importante lembrar que a função do síndico não é apenas administrar recursos financeiros, mas também preservar a legalidade, a segurança e a igualdade entre todos os condôminos. A omissão pode ser interpretada como negligência, principalmente quando um problema previsível resulta em prejuízos materiais ou acidentes.

Por isso, sempre que identificar uma irregularidade, o gestor deve agir com equilíbrio, bom senso e respaldo documental. Advertências, notificações, registros fotográficos, atas de assembleia e pareceres técnicos formam um conjunto de provas que demonstra a atuação diligente da administração.

A prevenção continua sendo a melhor estratégia. Um condomínio que comunica claramente suas regras, fiscaliza de maneira imparcial e age rapidamente diante das irregularidades reduz conflitos, fortalece a autoridade da gestão e transmite segurança aos moradores.

No universo condominial, pequenas concessões podem gerar grandes consequências. Afinal, aquilo que parece irrelevante hoje pode se transformar no maior desafio jurídico da gestão amanhã. O síndico prudente entende que preservar as regras não significa ser inflexível, mas garantir que a convivência coletiva aconteça dentro dos limites estabelecidos pela legislação e pelos instrumentos que regem o condomínio. Em gestão condominial, prevenir sempre custará menos do que tentar corrigir uma irregularidade que foi, por muito tempo, silenciosamente aceita.

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

Matéria Capa

UNASÍNDICO 2026 CELEBRA 10 ANOS E PREPARA EDIÇÃO HISTÓRICA EM BRASÍLIA

Nos dias 18 e 19 de setembro, evento reunirá síndicos de várias regiões do Brasil, especialistas, grandes atrações, empresas do setor e ampla cobertura de mídia para celebrar uma década de história

A expectativa cresce para uma das edições mais especiais da UNASÍNDICO. Nos dias 18 e 19 de setembro de 2026, Brasília será novamente o ponto de encontro de síndicos, gestores, especialistas, empresários e profissionais ligados ao universo condominial. Neste ano existe um motivo ainda maior para comemorar: a UNASÍNDICO completa 10 anos, consolidando uma trajetória dedicada à capacitação, ao relacionamento, à inovação e, principalmente, à valorização de quem assume diariamente a responsabilidade de administrar condomínios.

A edição comemorativa será realizada no GOB – Grande Oriente do Brasil, na SGAS 913, em Brasília, com programação das 8h às 20h. A participação será gratuita, com vagas limitadas e necessidade de inscrição antecipada pelo site www.unasindico.com.br. A estrutura contará ainda com estacionamento gratuito para 1.100 veículos. O material oficial alerta que não serão realizadas inscrições no dia do evento, reforçando a importância da pré-inscrição.

A organização é da OFFICE PRODUÇÕES, tendo a JR OFFICE Assessoria Condominial como Patrocinadora Master e realizadora do evento. A expectativa é fazer dos dez anos um marco não apenas para a história da UNASÍNDICO, mas para o próprio mercado condominial brasileiro.



DEZ ANOS DE HISTÓRIA E UMA DIMENSÃO NACIONAL

Chegar à décima edição representa muito mais do que uma data comemorativa. Ao longo dessa trajetória, a UNASÍNDICO tornou-se um ambiente de encontro e relacionamento entre síndicos, especialistas e empresas, recebendo participantes de Brasília e de outros estados e contribuindo para a disseminação de conhecimento e novas práticas de gestão.

Essa importância cresce justamente em um momento no qual administrar um condomínio exige preparação cada vez maior. Mudanças jurídicas, tributárias, trabalhistas e tecnológicas, além dos desafios relacionados à engenharia, segurança, comunicação e gestão de pessoas, fazem com que a atualização permanente tenha deixado de ser uma opção para o síndico.

A programação de 2026 foi preparada dentro dessa realidade, reunindo palestras, debates, consultorias, brindes, premiações e muitas outras atividades, além da possibilidade de relacionamento direto com empresas e profissionais do segmento.

Entre os destaques estará a UNASÍNDICO EXPERIENCE, que chega com a proposta "Menos teoria. Mais soluções". A dinâmica reúne especialistas para debater situações concretas vivenciadas pelos gestores, permitindo que problemas do cotidiano sejam discutidos por profissionais de diferentes áreas. Entre os nomes apresentados para essa experiência estão Dr. Daniel Lini, Dra. Thatiane Lamonica, Dr. Marcelo Sarmento e Dr. Aldair Ferraz, além de outros especialistas.

O time divulgado de palestrantes também reúne profissionais como Dr. Condomínio Aldo Junior, Dr. Cristiano Oliveira, Dra. Thatiane Lamonica, Letícia Duarte, Dra. Maria Isabel e Jonatas Duarte, oferecendo uma abordagem multidisciplinar dos desafios encontrados na administração condominial.

GRANDES ATRAÇÕES MARCAM A EDIÇÃO COMEMORATIVA

E uma comemoração de dez anos não poderia ficar restrita ao conteúdo técnico. A UNASÍNDICO 2026 também preparou atrações especiais para transformar os dois dias em uma verdadeira experiência.

Estão anunciados Nany People, com seu stand-up, as palestrantes motivacionais Andrea Schwarz e Leila Navarro, além de um talk show com Zinho, campeão mundial de futebol em 1994, e o aguardado show de Guilherme Arantes.

A combinação de capacitação, entretenimento, relacionamento, sorteios, brindes e contato com empresas busca criar um ambiente no qual o síndico possa aprender, trocar experiências e, ao mesmo tempo, encontrar soluções que possam ser aplicadas em sua própria gestão.

PATROCINADORES MASTER FORTALECEM A UNASÍNDICO 2026

Uma edição dessa dimensão também é construída por empresas que acreditam na profissionalização e no fortalecimento do mercado condominial. A UNASÍNDICO 2026 conta entre seus Patrocinadores Master com JR OFFICE Assessoria Condominial, B2B Facilites e Serviços, Qualifoco Facilities, SICOOB BRMIL e GECON Condomínios, marcas que apoiam a realização desta edição comemorativa e ajudam a proporcionar aos participantes dois dias de conhecimento, relacionamento e experiências.



A presença dessas empresas ganha significado especial no ano em que a UNASÍNDICO celebra uma década de existência, demonstrando a importância das parcerias para o crescimento e a consolidação do encontro. Os patrocinadores Master estão destacados no material oficial de divulgação do evento.

MÍDIAS PRESENTES E RÁDIOS TRANSMITINDO AO VIVO

A repercussão esperada para os dez anos também estará refletida na cobertura de comunicação. A Folha do Síndico participa como mídia oficial, enquanto BandNews FM 90,5 e Rádio Bandeirantes aparecem entre as mídias de apoio na divulgação oficial da UNASÍNDICO.

Além da cobertura jornalística e da divulgação que antecede o encontro, rádios estarão presentes realizando transmissões ao vivo diretamente da UNASÍNDICO 2026, levando ao público entrevistas, informações, convidados e toda a movimentação dos dois dias. Essa exposição amplia o alcance da programação e demonstra como o evento conquistou espaço para além do próprio mercado condominial.



QUEM JÁ PARTICIPOU QUER VOLTAR

A experiência construída nas edições anteriores também pode ser percebida na avaliação dos síndicos que já estiveram no encontro.

Para Cristina Grings, participante de edições anteriores, a troca de experiências é um dos diferenciais: "A UNASÍNDICO proporciona algo que vai além das palestras. Encontramos outros síndicos, especialistas e empresas e voltamos para nossos condomínios com novas ideias, conhecimento e contatos importantes para a gestão."



Marcelo Faria, síndico profissional, destaca a qualidade do encontro: "Vale a pena viajar para Brasília para estar na UNASÍNDICO. É um evento completo, com profissionais qualificados e a possibilidade de conversar diretamente com especialistas sobre situações que realmente fazem parte da nossa rotina."

Rafael Rios síndico orgânico e profisssional ressalta o crescimento do evento: "Quem acompanha a UNASÍNDICO percebe sua evolução. Existe conteúdo, organização, relacionamento e preocupação em entregar algo realmente útil para o síndico. Chegar aos dez anos mostra a força que o evento conquistou."

O BRASIL CONDOMINIAL TEM ENCONTRO MARCADO EM BRASÍLIA

Depois de uma década, a UNASÍNDICO chega a 2026 olhando para sua história, mas principalmente para o futuro. O condomínio mudou, o mercado evoluiu, as responsabilidades aumentaram e o síndico de hoje precisa compreender que conhecimento, prevenção e profissionalização são indispensáveis para uma gestão segura.

Por isso, reunir em Brasília gestores de diferentes regiões, especialistas, empresas, imprensa e profissionais que vivem diariamente a realidade dos condomínios transforma a UNASÍNDICO em um importante ponto de convergência do segmento em nível nacional.

A OFFICE PRODUÇÕES, responsável pela organização, juntamente com a JR OFFICE Assessoria Condominial, Patrocinadora Master e realizadora, patrocinadores, apoiadores, palestrantes, profissionais e empresas participantes preparam uma edição especial para celebrar esses 10 anos de história.

O convite está feito aos síndicos de Brasília, do Distrito Federal e de todo o Brasil: dias 18 e 19 de setembro, participe da UNASÍNDICO 2026. As vagas são limitadas e não haverá inscrição no dia do evento. Antecipe-se, acesse www.unasindico.com.br, faça gratuitamente sua inscrição e venha fazer parte da edição que celebrará os 10 anos de um dos grandes encontros da gestão condominial brasileira.

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

Gestão do Futuro

O CONDOMÍNIO DO SÉCULO XXI EXIGE PLANEJAMENTO, NÃO IMPROVISO

A administração baseada em decisões emergenciais perde espaço para uma gestão orientada por indicadores, planejamento financeiro e manutenção preventiva. Especialistas apontam que prevenir continua sendo muito mais barato do que corrigir.

Durante muitos anos a administração condominial foi conduzida de forma essencialmente reativa. Elevadores eram consertados apenas após apresentarem falhas, fachadas recebiam manutenção quando surgiam infiltrações aparentes e obras eram executadas somente diante de situações de emergência. Esse modelo, ainda presente em milhares de condomínios brasileiros, começa a perder espaço para uma gestão baseada em planejamento e prevenção.



O aumento do custo da mão de obra, a valorização dos imóveis, a maior exigência dos moradores e a evolução das normas técnicas levaram síndicos e administradoras a rever a forma de administrar os empreendimentos. A manutenção preventiva passou a ser encarada como instrumento de preservação patrimonial e não apenas como despesa operacional.

O conceito de gestão preventiva ultrapassa a simples realização de revisões periódicas. Ele envolve a elaboração de cronogramas anuais, definição de prioridades, acompanhamento da vida útil dos equipamentos, monitoramento permanente das finanças e avaliação técnica das estruturas da edificação. Em condomínios que adotam esse modelo, as decisões deixam de ser tomadas pela urgência e passam a seguir critérios técnicos e financeiros previamente estabelecidos.

A mudança também produz reflexos diretos sobre o orçamento. Obras planejadas permitem maior poder de negociação com fornecedores, melhor distribuição dos investimentos ao longo dos anos e redução significativa das despesas decorrentes de emergências. Equipamentos submetidos à manutenção preventiva apresentam maior durabilidade, menor índice de interrupções e custos operacionais mais previsíveis.

O planejamento financeiro tornou-se um dos pilares dessa nova administração. Orçamentos elaborados apenas com base nas despesas do exercício anterior já não atendem à realidade dos condomínios modernos. A gestão eficiente exige projeções de médio e longo prazo capazes de antecipar substituições de equipamentos, modernizações tecnológicas, reformas estruturais e impactos provocados pela inflação dos contratos de prestação de serviços.

Outro aspecto que ganhou relevância é a utilização de indicadores de desempenho. Acompanhamento da inadimplência, evolução das despesas por categoria, consumo de água e energia, custos de manutenção e desempenho de fornecedores passaram a integrar os relatórios gerenciais de condomínios que adotam práticas de governança. Esses indicadores permitem identificar tendências antes que pequenos desvios se transformem em problemas financeiros de grandes proporções.

A manutenção preventiva também passou a ser influenciada pelos avanços tecnológicos. Sensores instalados em bombas hidráulicas, elevadores e sistemas elétricos permitem monitoramento contínuo das condições de funcionamento dos equipamentos. Softwares especializados organizam cronogramas, alertam sobre vencimentos de contratos e registram todo o histórico de intervenções realizadas na edificação.

Apesar da crescente utilização dessas ferramentas, o principal desafio continua sendo cultural. Muitos condomínios ainda concentram esforços na redução imediata das despesas, adiando investimentos considerados não urgentes. Essa prática, embora possa produzir economia momentânea, costuma aumentar significativamente os custos futuros. Pequenas infiltrações transformam-se em grandes obras de recuperação. Equipamentos sem manutenção apresentam falhas inesperadas. Sistemas elétricos antigos passaram a operar acima da capacidade para a qual foram projetados.

O envelhecimento das edificações também contribui para essa mudança de postura. Grande parte dos condomínios brasileiros possui mais de vinte anos de construção, exigindo acompanhamento permanente das condições estruturais, hidráulicas e elétricas. À medida que o tempo avança, cresce a necessidade de planejamento técnico e financeiro para preservar a segurança e a valorização patrimonial.

Outro fator decisivo é a expectativa dos próprios moradores. O condômino contemporâneo acompanha a administração com maior proximidade, exige transparência na aplicação dos recursos e espera soluções planejadas para problemas recorrentes. A improvisação deixou de ser tolerada como característica natural da gestão condominial.

Nesse novo cenário, o papel do síndico também se transforma. A função deixa de estar concentrada na solução de problemas cotidianos para assumir características de gestão estratégica. Planejar investimentos, acompanhar indicadores, organizar equipes, estabelecer prioridades e construir reservas financeiras tornam-se atividades tão importantes quanto resolver ocorrências operacionais.

A administração preventiva também reduz conflitos internos. Quando as obras fazem parte de um cronograma previamente divulgado e os investimentos são apresentados com antecedência, os moradores compreendem melhor a necessidade das intervenções. A previsibilidade aumenta a confiança na gestão e diminui a resistência às decisões assembleares.

A tendência observada no mercado aponta para condomínios cada vez mais organizados, com planejamento plurianual, gestão baseada em dados e decisões fundamentadas em critérios técnicos. Nesse contexto, improvisar deixa de representar flexibilidade administrativa para se tornar um fator de risco.

Mais do que conservar prédios, a gestão preventiva preserva patrimônio, reduz despesas, fortalece a confiança dos moradores e prepara os condomínios para enfrentar os desafios das próximas décadas.

Fonte: Da Redação

Mente & Condomínio

A PSICOLOGIA DA CONVIVÊNCIA: POR QUE PESSOAS EDUCADAS SE TORNAM CONFLITUOSAS NOS CONDOMÍNIOS?

O ambiente condominial desperta emoções, disputas por espaço e sensação de injustiça que ajudam a explicar por que pequenos desentendimentos podem se transformar em grandes conflitos.

Basta uma vaga de garagem ocupada por alguns minutos, uma cadeira retirada da piscina ou um cachorro latindo durante a madrugada para que relações aparentemente cordiais se transformem em longas disputas entre vizinhos. A pergunta é inevitável: por que pessoas respeitosas em outros ambientes passam a agir de forma tão diferente dentro do condomínio?

A resposta está menos nas regras e mais no funcionamento da mente humana.

Psicólogos explicam que o condomínio reúne características únicas. Pessoas com histórias, hábitos, níveis culturais, rotinas e expectativas completamente diferentes compartilham diariamente os mesmos espaços. Elevadores, garagens, corredores, salões de festas e áreas de lazer tornam-se ambientes onde interesses individuais frequentemente entram em choque.

Outro fator importante é o chamado território psicológico. Embora áreas comuns pertençam a todos, muitos moradores desenvolvem um sentimento de posse sobre determinados espaços. A vaga ao lado da sua, a churrasqueira preferida, a mesa da piscina ou até o elevador utilizado diariamente passam a ser percebidos como uma extensão da própria residência. Quando alguém interfere nesse território simbólico, o cérebro interpreta a situação como uma ameaça, mesmo que racionalmente ela não represente qualquer risco.

A rotina também exerce forte influência sobre o comportamento. Diferentemente do ambiente de trabalho, onde as pessoas normalmente controlam suas emoções por algumas horas, o condomínio é o local para onde todos retornam ao final do dia, muitas vezes já cansados, preocupados ou emocionalmente sobrecarregados. Pequenos acontecimentos acabam funcionando como gatilhos para reações desproporcionais.

Outro fenômeno bastante observado é o chamado viés da intenção. As pessoas costumam acreditar que seus próprios erros ocorreram por acidente, enquanto interpretam os erros dos outros como atitudes deliberadas. Se o próprio morador faz barulho, considera que foi uma situação excepcional. Quando o barulho vem do vizinho, a tendência é concluir que houve falta de respeito.

Essa diferença de interpretação alimenta grande parte dos conflitos condominiais.

Também é comum a influência da chamada comparação social. Moradores observam constantemente o comportamento dos vizinhos e avaliam se todos estão recebendo tratamento semelhante da administração. Sempre que percebem privilégios, ainda que inexistentes, aumenta a sensação de injustiça, um dos sentimentos que mais provocam conflitos em comunidades.

A comunicação exerce papel decisivo nesse processo. Mensagens escritas sem contexto, respostas rápidas em aplicativos ou conversas intermediadas por terceiros frequentemente geram interpretações equivocadas. A ausência do diálogo presencial facilita mal-entendidos e fortalece versões diferentes sobre o mesmo fato.

Por esse motivo, muitos especialistas defendem que o síndico desenvolve habilidades relacionadas à inteligência emocional e à mediação de conflitos. Ouvir antes de decidir, separar pessoas dos problemas e buscar soluções equilibradas costuma produzir resultados mais duradouros do que medidas exclusivamente punitivas.

A convivência em condomínio dificilmente será isenta de divergências. Afinal, administrar interesses coletivos significa lidar diariamente com opiniões diferentes. O desafio está em construir uma cultura de respeito capaz de impedir que pequenas contrariedades se transformem em disputas permanentes.

Mais do que conhecer regulamentos internos, compreender o comportamento humano tornou-se uma das competências mais importantes da gestão condominial moderna. Afinal, os edifícios são construídos com concreto e aço. Comunidades são construídas com diálogo, empatia e equilíbrio.

Fonte: Da Redação





ATENÇÃO SÍNDICO!

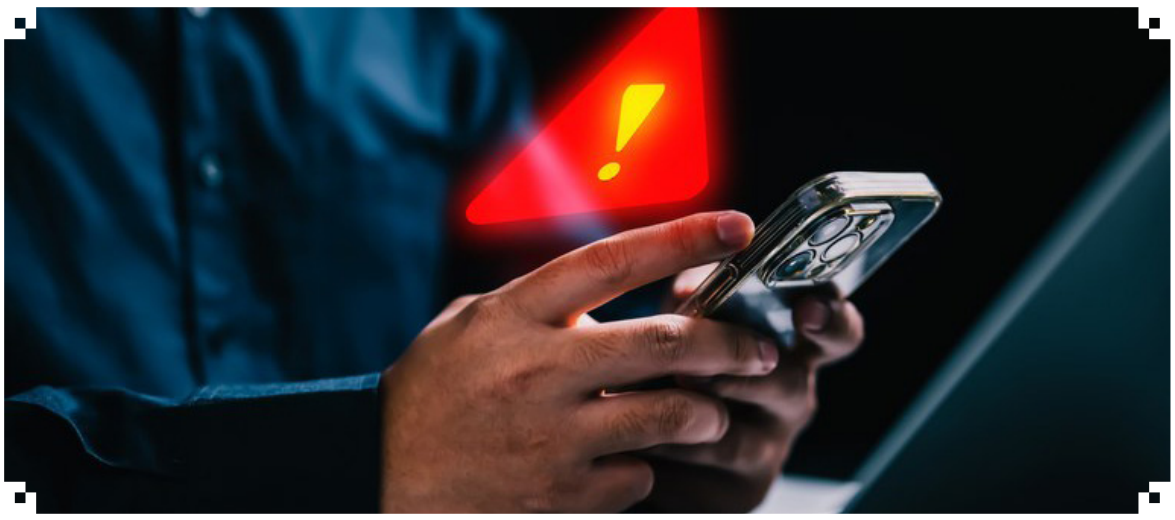
MANTRA DO MÊS

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!

Alerta Digital

GOLPES DIGITAIS COLOCAM CONDOMÍNIOS NA MIRA DOS CRIMINOSOS

Fraudes em boletos, invasões de contas bancárias, falsas mensagens e engenharia social elevou o alerta entre síndicos e administradoras. Investir em segurança da informação passa a ser tão importante quanto proteger o patrimônio físico.



Se antes a principal preocupação dos condomínios estava concentrada em furtos, invasões e depredações, um novo risco vem ganhando espaço na rotina das administrações: os crimes digitais. O avanço da tecnologia trouxe mais agilidade para a gestão, mas também abriu caminho para golpes cada vez mais sofisticados, capazes de provocar prejuízos financeiros significativos em poucos minutos.

A digitalização dos serviços transformou a administração condominial. Boletos são enviados eletronicamente, contratos assinados em plataformas digitais, pagamentos realizados por aplicativos bancários e documentos armazenados em nuvem. O mesmo ambiente que trouxe eficiência também despertou o interesse de criminosos especializados em fraudes eletrônicas.

Entre os golpes mais frequentes está a substituição de boletos bancários. Criminosos interceptam mensagens, alteram os dados de pagamento e encaminham novos boletos aos moradores. O documento mantém aparência semelhante ao original, mas direciona os recursos para contas dos fraudadores. Em muitos casos, o morador acredita ter quitado sua obrigação, enquanto o condomínio continua registrando inadimplência.

Outra modalidade envolve mensagens enviadas por aplicativos de conversa. Utilizando fotografias do síndico, da administradora ou de funcionários, criminosos criam perfis falsos para solicitar transferências, antecipação de pagamentos ou atualização de dados cadastrais. Há ainda invasões de contas de e-mail, que permitem acompanhar negociações com fornecedores, identificar datas de pagamentos e alterar informações bancárias.

Além dos prejuízos financeiros, existe o risco de vazamento de informações pessoais. Cadastros de moradores, telefones, documentos, placas de veículos, registros de visitantes e imagens de monitoramento integram um patrimônio digital que exige proteção. A Lei Geral de Proteção de Dados reforçou a necessidade de cuidado com o armazenamento, compartilhamento e descarte dessas informações.

A prevenção começa com procedimentos simples. Conferir os dados bancários antes de efetuar pagamentos, confirmar alterações diretamente com fornecedores, utilizar autenticação em dois fatores e manter sistemas atualizados reduzem significativamente os riscos de fraude.

Também é fundamental investir em educação digital. Funcionários, síndicos, conselheiros e moradores precisam conhecer as principais modalidades de golpes. Ataques de engenharia social exploram justamente a confiança e a falta de informação das vítimas, utilizando senso de urgência, autoridade aparente e pedidos incomuns para induzir decisões precipitadas.

Protocolos internos também ajudam a reduzir riscos. Transferências de valores elevados, alterações de dados bancários de fornecedores e contratação de novos serviços devem seguir procedimentos previamente estabelecidos, evitando decisões tomadas exclusivamente por mensagens eletrônicas.

As administradoras vêm ampliando investimentos em criptografia, monitoramento de acessos, backups e controles de autenticação. Da mesma forma, fornecedores que tenham acesso a informações administrativas, financeiras ou pessoais devem demonstrar capacidade para proteger esses dados.

Especialistas apontam que esse tipo de crime tende a crescer à medida que os condomínios ampliam o uso de soluções digitais. A segurança patrimonial, tradicionalmente associada a muros, câmeras e portarias, passa a incluir também a proteção de dados, contas bancárias, sistemas e demais ativos digitais.

Em um cenário cada vez mais conectado, impedir fraudes e proteger informações tornou-se parte essencial da administração moderna. Preservar a confiança dos moradores exigirá não apenas tecnologia, mas também conscientização, organização e uma permanente cultura de prevenção.

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

Roteiro do Síndico

CURSO DA FOLHA DO SÍNDICO REÚNE 150 SÍNDICOS EM DOIS DIAS DE CAPACITAÇÃO, CONHECIMENTO E INTEGRAÇÃO

Evento realizado na Asa Sul reuniu especialistas, gestores condominiais e empresas patrocinadoras em uma programação marcada por conteúdo prático, debates, troca de experiências e grande participação dos síndicos

A Folha do Síndico realizou, nos dias 24 e 25 de agosto de 2026, mais uma edição do seu Curso de Aperfeiçoamento para Síndicos, reunindo aproximadamente 150 síndicos durante os dois dias de evento. Realizado na Escola Parque 210/211, na Asa Sul, em Brasília, o encontro confirmou o crescente interesse dos gestores condominiais por capacitação e atualização diante das novas responsabilidades e dos desafios cada vez mais complexos da administração de condomínios.

A proposta do curso foi oferecer muito mais do que palestras. Durante os dois dias, os participantes tiveram acesso a quatro aulas, mesas de debates com especialistas, espaço para esclarecimento de dúvidas, estudos de casos, visitação aos patrocinadores, coffee break, sorteio de brindes e entrega de certificados, criando um ambiente de conhecimento e relacionamento entre síndicos, profissionais e empresas do mercado condominial.

No primeiro dia, um dos destaques foi a participação do advogado Dr. Paulo Roberto da Cruz, que abordou o tema "Assembleias presenciais, virtuais e híbridas: validade e segurança jurídica". A palestra tratou de uma questão cada vez mais presente na rotina dos condomínios e chamou a atenção para os cuidados necessários para que as decisões assembleares sejam tomadas com maior segurança jurídica.



Auditório da Escola Parque 210/211 Sul

Na sequência, o engenheiro civil Júlio César Siqueira apresentou a palestra "O prédio fala: os sinais que o síndico não pode ignorar!", demonstrando a importância de o gestor observar os sinais apresentados pela própria edificação e atuar preventivamente antes que pequenos problemas se transformem em grandes despesas ou riscos para o condomínio.

O segundo dia manteve a forte participação do público. O professor e especialista em PNL Érico Valverde apresentou "O Síndico Influente: Como convencer sem confrontar", trazendo para o universo condominial conceitos relacionados à comunicação, influência, relacionamento e administração de conflitos. Em um ambiente no qual diferentes opiniões e interesses precisam conviver diariamente, saber comunicar-se tornou-se uma das principais competências de quem exerce a função de síndico.

A programação também contou com a participação do Dr. Condomínio – Aldo Junior, com abordagem sobre "Condomínio: obrigação, riscos e como se adequar". Ao final das atividades, os participantes ainda tiveram mesa de debates com especialistas, sorteio de brindes e entrega dos certificados.

Participantes destacam qualidade do curso

A avaliação dos síndicos presentes foi marcada por elogios à qualidade e à aplicação prática dos conteúdos. Para Cristina Grings, a programação contribuiu diretamente para uma gestão mais segura. "Foi um curso extremamente proveitoso, com assuntos atuais e profissionais que trouxeram situações que realmente vivemos nos condomínios. Saímos com mais conhecimento e segurança para exercer nossa função."

O síndico Marcelo Faria destacou especialmente a oportunidade de interação. "Não foi apenas assistir às palestras. Tivemos a oportunidade de perguntar, debater e ouvir experiências de outros síndicos. Essa troca é muito importante, porque percebemos que muitos dos problemas enfrentados são comuns e podemos aprender uns com os outros."

Para Rafael Rios, a complexidade atual da atividade exige atualização constante. "Hoje não existe mais espaço para uma gestão baseada apenas na experiência. O condomínio envolve direito, engenharia, contabilidade, gestão de pessoas e comunicação. Cursos como este ajudam o síndico a tomar decisões melhores e, principalmente, a prevenir problemas."

Dr. Condomínio agradece a grande participação e aos patrocinadores

Para Aldo Junior, o Dr. Condomínio, a presença de aproximadamente 150 síndicos nos dois dias representa uma demonstração da força do segmento e da preocupação crescente dos gestores com a profissionalização.

"Quero agradecer profundamente a cada síndico que esteve conosco nesses dois dias. Tivemos uma participação extraordinária, com perguntas, debates, troca de experiências e muita vontade de aprender. É essa participação que nos motiva a continuar investindo em conhecimento e capacitação para o mercado condominial."

O Dr. Condomínio também fez questão de



Sorteio de Brindes



Sorteio de Brindes



Aula do Dr. Condomínio



Mestre de Cerimônia Ricardo Couzzi



Mesa de Debate com Especialistas

agradecer às empresas patrocinadoras do evento, ressaltando a importância dessas parcerias para a continuidade dos projetos de capacitação promovidos pela Folha do Síndico.

"Nosso agradecimento é muito especial às empresas patrocinadoras que acreditaram no projeto e, principalmente, acreditam na valorização dos síndicos. Um evento como este somente se torna possível quando encontramos empresas parceiras que compreendem que investir em conhecimento também significa contribuir para o desenvolvimento de todo o mercado condominial."

Segundo Aldo Junior, a participação dos patrocinadores também permite aproximar os gestores de empresas, serviços e soluções voltados às necessidades reais dos condomínios, fortalecendo a integração entre síndicos, especialistas e fornecedores.

O agradecimento foi estendido aos professores, palestrantes, parceiros, colaboradores e toda a equipe envolvida na organização. "Ninguém realiza um grande evento sozinho. O sucesso pertence aos síndicos que participaram, aos professores que compartilharam conhecimento, às empresas patrocinadoras que acreditaram na iniciativa e à equipe que trabalhou para que tudo acontecesse. Nosso muito obrigado a todos!"

Com auditório movimentado, participação ativa e aproximadamente 150 síndicos ao longo dos dois dias, o curso encerrou mais uma edição reafirmando a missão da Folha do Síndico de promover conhecimento, atualização, networking e valorização da gestão condominial.

Mais do que formar síndicos, o objetivo é preparar gestores para decisões cada vez mais responsáveis, técnicas e seguras.

Fonte: Da Redação

O CUSTO DO LITÍGIO: QUANDO O CONFLITO ENTRE VIZINHOS VAI PARAR NA JUSTIÇA

Cresce o número de disputas judiciais envolvendo condomínios. Especialistas defendem que mediação e diálogo continuam sendo os caminhos mais eficientes para preservar a convivência.

O Poder Judiciário tem registrado um volume crescente de ações envolvendo conflitos condominiais. Discussão por barulho, animais de estimação, uso de vagas de garagem, infiltrações, obras irregulares e descumprimento do regulamento interno figuram entre as principais causas de processos que poderiam, em muitos casos, ser solucionados dentro do próprio condomínio.



A judicialização das relações representa custos financeiros e emocionais para todos os envolvidos. Além das despesas com honorários advocatícios e perícias, ações judiciais costumam prolongar conflitos por meses ou até anos, comprometendo a convivência entre moradores que continuarão compartilhando os mesmos espaços.

Um dos fatores que contribuem para esse cenário é a dificuldade de comunicação. Pequenos desentendimentos, quando ignorados ou tratados de forma inadequada, tendem a evoluir para situações mais complexas. Muitas vezes, o processo judicial é apenas o último capítulo de uma relação que já vinha desgastada há muito tempo.

A mediação vem sendo apontada como alternativa eficiente para reduzir esse tipo de conflito. O procedimento estimula o diálogo entre as partes, permitindo que os próprios envolvidos construam soluções capazes de atender aos interesses da coletividade sem a necessidade de intervenção do Judiciário.

Também cresce a importância da atuação preventiva das administrações. Regulamentos internos claros, comunicação objetiva, decisões fundamentadas e tratamento igualitário entre os moradores reduzem significativamente a ocorrência de disputas.

Outro aspecto relevante é a documentação. Advertências, notificações, registros de ocorrências e atas de assembleia bem elaboradas oferecem maior segurança jurídica ao condomínio quando a solução consensual não é possível.

A tendência é que os conflitos continuem existindo, acompanhando a complexidade da vida em coletividade. O desafio dos condomínios será investir cada vez mais em mecanismos capazes de prevenir disputas antes que elas se transformem em processos judiciais.

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

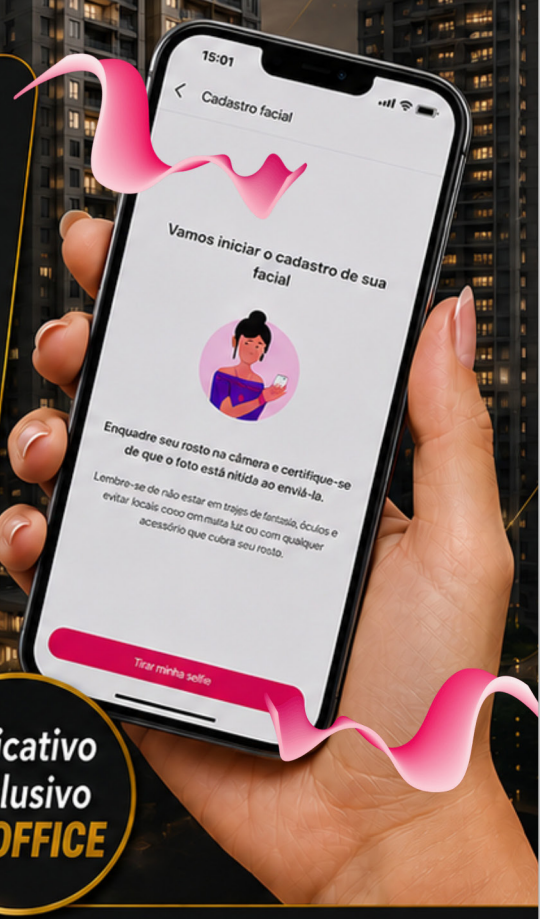
Seu condomínio merece uma assessoria de alto nível!

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