



REFORMA TRIBUTÁRIA DEVE PRESSIONAR ORÇAMENTO DOS CONDOMÍNIOS E EXIGE PLANEJAMENTO CONTÁBIL

Pág.: 09

Destaques

ASSEMBLEIAS SOB RISCO:
DECISÕES PODEM SER
ANULADAS E SÍNDICO
PODE RESPONDER POR
FALHAS NO PROCESSO

Pág. 04

CONFLITOS NO
CONDOMÍNIO
CRESCEM E SÍNDICO
VIRA ALVO: COMO
AGIR SEM PERDER O
CONTROLE (NEM O
RESPALDO JURÍDICO)

Pág. 06

GOLPES E FRAUDES
EM CONDOMÍNIOS:
COMO O SÍNDICO
PODE EVITAR PREJUÍZO E
RESPONSABILIZAÇÃO

Pág. 08

ASSÉDIO MORAL E
CONFLITOS ENTRE
MORADORES DESAFIAM
GESTÃO DE SÍNDICOS
NOS CONDOMÍNIOS

Pág. 13

INADIMPLÊNCIA
EM ALTA: COMO
RECUPERAR RECEITA
SEM TRANSFORMAR
O CONDOMÍNIO EM
CAMPO DE BATALHA

Pág. 15

B2B
DOIS

b2bservicos.com

JROFFICE
Assessoria Condominial

www.jroffice.com.br

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

A melhor instituição financeira
para o seu condomínio

SICOOB
BRMIL

61 99852-5725

Sollo

solloservicos.com.br/

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Dezembro de 2025						
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	31
Impostos		Vencimento Mensal		Vencimento Anual		
Salários		5		-----		
FGTS		18		-----		
INSS / IRRF		18		-----		
PIS		18		-----		

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

Índice de Custos Condominiais

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	Var. %				Var. %				Var. %				Var. %				Var. %				Var. %			
	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses
dez/23	477,952	0,22	3,44	3,44	489,859	0,00	4,70	4,70	433,654	0,33	8,32	8,32	513,501	0,74	-3,18	-3,18	453,091	0,61	-2,53	-2,53	445,420	0,74	-3,18	-3,18
jan/24	479,133	0,25	0,25	3,40	491,737	0,38	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	513,860	0,07	0,07	-3,31	453,689	0,13	0,13	-2,66	445,732	0,07	0,07	-3,31
fev/24	478,561	-0,12	0,13	3,27	491,737	0,00	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	511,188	-0,52	-0,45	-3,76	451,200	-0,55	-0,42	-3,45	443,414	-0,52	-0,45	-3,76
mar/24	478,045	-0,11	0,02	3,15	491,737	0,00	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	508,785	-0,47	-0,92	-4,26	448,936	-0,50	-0,92	-3,90	441,330	-0,47	-0,92	-4,26
abr/24	478,392	0,07	0,09	3,45	491,737	0,00	0,38	5,10	433,654	0,00	0,00	6,86	510,363	0,31	-0,61	-3,04	450,576	0,37	-0,56	-2,84	442,698	0,31	-0,61	-3,04
mai/24	483,523	1,07	1,17	3,81	491,737	0,00	0,38	5,10	455,390	5,01	5,01	5,18	514,905	0,89	0,27	-0,34	452,966	0,53	-0,03	-0,92	446,638	0,89	0,27	-0,34
jun/24	484,408	0,18	1,35	4,45	491,737	0,00	0,38	5,10	455,390	0,00	5,01	5,18	519,076	0,81	1,09	2,44	456,687	0,82	0,79	1,50	450,256	0,81	1,09	2,44
jul/24	484,754	0,07	1,42	4,69	491,737	0,00	0,38	5,10	454,094	-0,28	4,71	4,88	522,242	0,61	1,70	3,81	458,153	0,32	1,12	2,45	453,002	0,61	1,70	3,81
ago/24	484,941	0,04	1,46	4,77	491,737	0,00	0,38	5,10	453,584	-0,11	4,60	4,76	523,757	0,29	2,00	4,26	458,848	0,15	1,27	2,81	454,316	0,29	2,00	4,26
set/24	485,625	0,14	1,61	4,88	491,737	0,00	0,38	5,10	453,584	0,00	4,60	4,94	527,004	0,62	2,63	4,52	461,641	0,61	1,89	3,32	457,133	0,62	2,63	4,52
out/24	502,836	3,54	5,21	5,57	518,558	5,45	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,94	535,014	1,52	4,19	5,58	467,644	1,30	3,21	4,37	464,081	1,52	4,19	5,58
nov/24	504,263	0,28	5,50	5,74	518,558	0,00	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,94	541,969	1,30	5,54	6,33	472,924	1,13	4,38	5,01	470,114	1,30	5,54	6,33
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

Folha do Síndico

1ª Turma 2026

CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS

23 E 24 DE FEVEREIRO 2026 EM BRASÍLIA

COLÉGIO CIMAN - AOS 1/4 - OCTOGONAL Das 19h às 22h

PALESTRAS E WORKSHOPS

DICAS PRÁTICAS DE GESTÃO

Com Certificado de Participação

CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS

Folha do Síndico

GARANTA SUA VAGA!

www.folhadosindicodf.com.br

Oferecimento:

Folha do Síndico

Realização:

OFFICE TREINAMENTOS

Patrocínio Master:

JROFFICE

Apoio:

FOCO NACIONAL

NCC

Apoio Institucional:

CIMAN

Patrocínio:

QUALIFOCO

ARCA MEDICAL

8B

ONHAY

SELECT

ATHUS

GECON

confiança

DESINFEST

CINCO

Solo

escamax

eng

ECON

AQUI

SICOOB

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%	
Teto Máximo 8.475,55		Salário Mínimo
		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

EXPEDIENTE

Folha do Síndico

Publicação Mensal da:

JROFFICE

Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:

JROFFICE

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



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- Síndico 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.

Assembleia Sem Drama

ASSEMBLEIAS SOB RISCO: DECISÕES PODEM SER ANULADAS E SÍNDICO PODE RESPONDER POR FALHAS NO PROCESSO

As assembleias continuam sendo o espaço oficial de decisões do condomínio. Mas, na prática, elas se tornaram uma das maiores fontes de desgaste e judicialização. Basta uma convocação mal feita, uma pauta confusa ou uma ata mal redigida para que deliberações importantes sejam contestadas.

O aumento de disputas internas tem provocado assembleias com clima de “disputa política”: grupos organizados, discussões intensas, acusações e até tentativas de manipulação. Em meio a isso, muitos síndicos tentam conduzir com base no improviso, e acabam criando brechas legais.

A prevenção começa na convocação. Ela precisa seguir exatamente o que a convenção exige: prazos, forma de comunicação, detalhamento da pauta e critérios de quórum. Quando o edital é genérico ou mal redigido, o risco de nulidade cresce.

Outro ponto crítico é a preparação. Assembleias bem conduzidas se constroem antes do dia



da reunião. Orçamentos, documentos, relatórios e comparativos devem ser enviados com antecedência. Um morador que entende o assunto antes da assembleia tende a participar com mais racionalidade.

Durante a reunião, o síndico deve agir como presidente: com firmeza, neutralidade e regra de fala. Assembleias não podem ser “debates emocionais”. Elas são deliberativas e devem ocorrer com ordem. Limitar interrupções e manter tempo de fala não é autoritarismo; é condução.

No caso de assembleias virtuais, a atenção deve ser redobrada. O

sistema precisa registrar presença, controlar quórum, permitir votação auditável e gerar relatórios. Sem isso, o condomínio pode perder a validade do resultado.

Por fim, a ata é o documento mais importante da assembleia. Ela deve ser objetiva e registrar com exatidão: votos, quórum, decisões, valores e encaminhamentos. Ata é prova, não narrativa.

Em tempos de conflitos, assembleia virou campo minado. E o síndico que não adota método pode sair com a decisão anulada — e ainda responder por falhas formais.

Fonte: Da Redação

LGPD no Dia a Dia

LGPD NO CONDOMÍNIO: O QUE MUDA NA PRÁTICA E ONDE OS SÍNDICOS MAIS ERRAM



A Lei Geral de Proteção de Dados já impacta condomínios, mesmo que muitos ainda tratem o tema como algo distante. Isso acontece porque o condomínio coleta e armazena informações diariamente: dados de moradores, visitantes, funcionários, placas de veículos, imagens e registros eletrônicos.

O risco não está apenas em vazamentos. O risco também está no uso indevido, na exposição pública e na falta de controle sobre quem acessa dados e por qual motivo.

Os erros mais comuns aparecem quando inadimplentes são expostos em murais, quando imagens de câmeras circulam em grupos de WhatsApp e quando empresas de

portaria remota operam sem contratos claros de responsabilidade e proteção.

O condomínio deve limitar o acesso às imagens e definir regras internas para solicitação e compartilhamento. Também precisa formalizar contratos com prestadores que lidam com dados, garantindo obrigações de segurança e confidencialidade.

Síndicos não precisam virar especialistas em LGPD, mas precisam entender o básico: dados são responsabilidade do condomínio, e a gestão responde por falhas.

Na prática, quem se antecipa evita problemas, processos e indenizações. LGPD não é burocracia: é prevenção.

Fonte: Da Redação

A melhor instituição
FINANCEIRA PARA o seu
CONDOMÍNIO

FINANCIAMENTOS PARA:



Reforma de fachada



Revitalização de áreas comuns



Rescisão trabalhista



Placas fotovoltaicas



Carregadores elétricos



E muito mais!



C1 LOTE 9/10 LOJA 4 - TAGUATINGA CENTRO - BRASÍLIA/DF



(61) 99852-5725 | (61) 99827-9175 | (61) 99650-7013

SICOOB
BRMIL

COLUNA PERGUNTE AO



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 imprevisto.

1) “Assembleia pode multar sem dar direito de defesa?”

Pergunta – Roberto Silva, morador em Recife (PE):

Dr. Condomínio, fui multado por barulho e não fui ouvido antes. Isso é válido?

Dr. Condomínio responde: Roberto, a multa pode até ser aplicada, mas o procedimento deve respeitar o princípio do contraditório. O ideal é que o condomínio notifique o morador e permita explicação antes da penalidade definitiva. Multas aplicadas de forma arbitrária ou sem registro podem ser questionadas judicialmente e acabar anuladas.

2) “Condomínio pode proibir aluguel por temporada?”

Pergunta – Elisa Montenegro, síndica em Florianópolis (SC):

Dr. Condomínio, estamos tendo muitos problemas com locação por temporada. Podemos proibir totalmente?

Resposta – Dr. Condomínio:

Dr. Condomínio responde: Elisa, o condomínio pode restringir e regulamentar, desde que isso esteja previsto na convenção ou aprovado em assembleia com o quórum adequado. A jurisprudência tem reconhecido que, se a atividade estiver desvirtuando o uso residencial e prejudicando a segurança e convivência, o condomínio pode impor regras severas. O caminho é documentar ocorrências, aprovar norma interna e garantir fiscalização.

Tem uma dúvida para o Dr. Condomínio?

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

Gestão de Pessoas

PRESTADORES TERCEIRIZADOS: COMO REDUZIR RISCOS TRABALHISTAS E EVITAR QUE O CONDOMÍNIO VIRE “EMPREGADOR OCULTO”



A terceirização é uma solução comum para portaria, limpeza, manutenção e segurança. Mas ela também é uma das maiores fontes de risco trabalhista quando o condomínio não tem controle sobre contratos e documentação.

Muitos síndicos acreditam que “se é terceirizado, o problema não é meu”. Só que, na prática, a Justiça frequentemente reconhece responsabilidade do condomínio em casos de irregularidade, principalmente quando há inadimplência trabalhista da empresa.

O risco cresce quando o condomínio: permite jornadas abusivas, não fiscaliza pagamento de salários, aceita funcionários sem registro ou faz “ordens diretas” como se fosse chefe do terceirizado. Isso pode caracterizar vínculo indireto, além de fortalecer

ações judiciais.

A prevenção começa com a escolha da empresa. É necessário exigir certidões, comprovação de regularidade e um contrato bem elaborado. E o condomínio precisa fiscalizar mensalmente: folha de pagamento, FGTS, INSS e comprovantes de quitação.

Outra medida importante é a forma de comando. O síndico deve cobrar o serviço da empresa — e não comandar o funcionário. Quem orienta diretamente o trabalhador é o encarregado da terceirizada.

Terceirização não é desculpa para relaxar. É, na verdade, motivo para reforçar controle. Porque quando a terceirizada falha, o condomínio costuma ser chamado para pagar a conta.

Fonte: Da Redação



Escolha o Melhor em
Soluções e Negócios
Imobiliários!



(61) 98209-9999

CONFLITOS NO CONDOMÍNIO CRESCEM E SÍNDICO VIRA ALVO: COMO AGIR SEM PERDER O CONTROLE (NEM O RESPALDO JURÍDICO)

Os desentendimentos entre moradores viraram rotina em muitos condomínios brasileiros. Reclamações por barulho, uso de áreas comuns, pets, vagas e reformas internas estão entre os campeões. O problema é que, em meio ao estresse coletivo, o síndico é frequentemente empurrado para o centro da disputa e, sem perceber, passa a ser visto como parte do conflito.

Quando o gestor responde no impulso, dá opinião ou tenta “resolver no grito”, o condomínio deixa de ter administração e passa a ter torcida. E o resultado costuma ser o mesmo: desgaste emocional, ameaça, assembleia



inflamável e, em casos extremos, judicialização.

A condução correta começa com uma regra básica: síndico não é juiz, é gestor. Isso significa que ele não decide com base em simpatias, mas com base em normas e provas. Uma reclamação verbal

pode ser o início de um processo caro se não houver registro e procedimento.

O primeiro passo é transformar conflitos em processos internos. Todo condomínio precisa de um protocolo claro: como denunciar, como investi-

gar, como advertir e como multar. Sem isso, cada reclamação vira improviso. E improviso gera injustiça — real ou percebida.

Outro ponto crítico é a documentação. O síndico que registra se protege. O que não está formalizado vira “palavra contra palavra”. Imagens, relatos do zelador, registros de portaria e notificações por escrito dão sustentação ao que será cobrado depois. A forma de comunicação também pesa. A linguagem deve ser neutra e objetiva. O síndico não pode humilhar, ironizar ou acusar. Ainda que o morador esteja errado, o tom pode transformar uma simples advertência em acusação de perseguição.

Quando o conflito envolve ameaça, violência ou perseguição, o caso deixa de ser “assunto de condomínio”. Nessa situação, o caminho correto é boletim de ocorrência, orientação jurídica e medidas que garantam segurança aos envolvidos. Condomínio não pode encobrir situações graves para “evitar escândalo”.

O fato é que o síndico moderno precisa administrar conflitos como administra contratos: com método, registro e prudência. Não se trata de ser duro, mas de ser técnico. E, nos dias atuais, técnica é a maior forma de proteção.

Fonte: Da Redação



Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em Condomínios

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:

- Piscineiro
- Jardineiro
- Pequenos reparos
- Manutenção elétrica e hidráulica
- Dedetização

Solicite um orçamento sem compromisso!



Mais de 20 anos no mercado

**SIBS QUADRA 01
CONJUNTO B
SIBS, Brasília - DF**

(61) 3340-7904
contato@b2btidf.com.br

www.b2btidf.com.br

Folha do Síndico
A informação dirigida



Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Janeiro / 2026

JROFFICE
Assessoria Condominial

*Sem sombra de dúvida,
a melhor assessoria
condominial do DF*

www.jroffice.com.br
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br

B2B
DOIS

b2bservicos.com

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

Solo

solloservicos.com.br/

LACOMBE
Essências e Aromas

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio
mais agradável!

(61) 98217.7777 [LacombeAromas](https://www.instagram.com/LacombeAromas)

Escolha o Melhor em
Soluções e Negócios
Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61) 98209-9999

SALGADOS
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe
direto para sua mesa!

Encomendas:
(61) 98217.7777

ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

61 3025 5474 | 61 98557 3285 | 99247 1414

Síndicos Profissionais PARCEIROS

Síndico Profissional
Ronaldo Levi

Transparência e Honestidade
nas prestações de contas

Solicite já uma proposta!
(61) 99584-0891
RONALDOLEVI@GMAIL.COM

Marcelo Faria
SÍNDICO PROFISSIONAL

Experiência na área
condominial, transparência
e ótima relação custo/benefício

Excelente Atendimento!
(61) 98116.1200
www.marcelosindico.com.br

Rogério Macedo de Queiroz
Síndico Profissional

Administrando seu condomínio
com seriedade e transparência!

Telefone: **98144-9870**

HERMANO WROBEL
SÍNDICO PROFISSIONAL
EXECUTANDO DECISÕES!

12 ANOS DE EXPERIÊNCIA
VELOCIDADE DE RESPOSTA
REDUÇÃO RESPONSÁVEL DOS CUSTOS

(61) 98433-2440
hermano.wrobel@gmail.com

**EFICIÊNCIA NO CUIDADO
COM SEU CONDOMÍNIO!**

Marlene Teles
Síndica Profissional

ATENDIMENTO
NO PLANO PILOTO

Solicite sua proposta!
(61) 98134-6718

Antonio Brito
Síndico Profissional

>> Dedicção >> Competência
>> Compromisso >> Experiência

(61) 98125-2472

Roteiro do Síndico

GOLPES E FRAUDES EM CONDOMÍNIOS: COMO O SÍNDICO PODE EVITAR PREJUÍZO E RESPONSABILIZAÇÃO

Golpes e fraudes em condomínios: como o síndico pode evitar prejuízo e responsabilização

A rotina condominial virou alvo de golpistas. Falsos boletos, e-mails de cobrança simulados, supostas ordens de compra e até golpes envolvendo fornecedores têm se multiplicado em condomínios de todo o país. E quando o prejuízo ocorre, a pergunta surge imediatamente: quem autorizou?

Síndicos e administradoras precisam adotar um ponto de partida: condomínio é ambiente de risco financeiro, porque movimentam dinheiro, contratos e pagamentos mensais. O criminoso sabe disso.

Os golpes mais comuns envolvem: mudança falsa de conta bancária do fornecedor, boletos adulterados, pedidos de depósito para "urgência" e tentativas de se passar por moradores ou conselheiros para liberar pagamentos.



A prevenção começa com regras simples. Nenhum pagamento deve ser feito sem conferência de dados bancários por canal oficial e sem validação de documentação. Mudança de conta só com confirmação formal. E urgência não pode atropelar controle.

Outra medida essencial é a separação de funções. O síndico não deve ser o único responsável por liberar pagamentos. Sempre que possível, o conselho fiscal deve va-

lidar, e a administradora deve manter trilha de auditoria.

O condomínio também deve investir em comunicação clara: orientar moradores sobre golpes de boleto e informar canais oficiais para emissão de 2ª via e pagamentos.

Fraude não é azar. Na maioria das vezes, é falha de processo. E condomínio sem processo vira alvo fácil.

Fonte: Da Redação

Portaria Eficiente

PORTARIA REMOTA: ECONOMIA OU RISCO? O QUE SÍNDICOS PRECISAM AVALIAR ANTES DE TROCAR O MODELO



A portaria remota se espalhou pelo país como solução para redução de custos. Em muitos condomínios, o modelo trouxe economia e melhor controle. Mas, em outros, virou sinônimo de falhas, tentativas de invasão e conflitos com moradores.

A tecnologia é eficiente quando há estrutura: câmeras bem posicionadas, iluminação correta, redundância de internet e energia, e regras rígidas de acesso. O erro é pensar que basta instalar equipamentos e pronto.

A maior vulnerabilidade, na maioria dos casos, não é o sistema. É o comportamento. Mo-

radoreiros abrindo portas por pressa, permitindo entrada sem confirmação ou compartilhando senhas anulam toda a eficiência da portaria remota.

O síndico também precisa avaliar contrato. É essencial exigir SLA, plano de contingência e auditoria de acessos. Sem isso, o condomínio economiza na folha, mas paga caro na insegurança.

Portaria remota é ferramenta — não milagre. E só funciona bem quando tecnologia e comportamento caminham juntos.

Fonte: Da Redação

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- ▲ Inspeção Predial
- ▲ Laudo de vistoria predial
- ▲ Assessoria técnica de engenharia
- ▲ Análise estrutural
- ▲ Fiscalização e acompanhamento de obras
- ▲ Vistoria de recebimento/entrega de imóvel
- ▲ Avaliação de imóveis para compra/venda/locação de imóveis (NBR 14.653)

Responsável Técnico: ERMANO GONDIM DE FREITAS
Engenheiro Civil/Segurança do Trabalho com Especialização em Patologia das Construções

megga.eng.br

Solicite seu orçamento sem compromisso!

61 98866-8784

contato@megga.eng.br

Showroom da TEC-LAR

LOJA FÍSICA EM BRASÍLIA

98122-8367
3465-2322

tecldf.com.br

teclararcondicionado

TEC-LAR AR CONDICIONADO
REVENDEDOR AUTORIZADO

GREE **TCL**

Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

REFORMA TRIBUTÁRIA DEVE PRESSIONAR ORÇAMENTO DOS CONDOMÍNIOS E EXIGE PLANEJAMENTO CONTÁBIL

Mudança no sistema de impostos impactará indiretamente contratos de serviços e poderá elevar taxas condominiais nos próximos anos

A Reforma Tributária brasileira, considerada uma das maiores mudanças estruturais no sistema de arrecadação do país, começa a gerar reflexos além do setor produtivo. Especialistas alertam que os condomínios residenciais e comerciais também deverão sentir os impactos, principalmente por meio do aumento nos custos de serviços terceirizados.

A proposta prevê a substituição de tributos como PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI pelo novo modelo de Imposto sobre Valor Agregado (IVA) dual, formado pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), além do Imposto Seletivo. Embora os condomínios não sejam contribuintes diretos desses tributos sobre consumo, são grandes contratantes de serviços — e é nesse ponto que surge o impacto financeiro.

Setor de serviços pode repassar aumento de carga tributária

Empresas de portaria, limpeza, segurança, manutenção, elevadores, jardinagem e administra-



ção condominial poderão enfrentar mudanças na carga tributária efetiva. A expectativa é de que parte dessas empresas revise suas estruturas de custos e repasse eventuais aumentos aos contratos vigentes.

Como a folha de pagamento — própria ou terceirizada — representa entre 50% e 70% do orçamento da maioria dos condomínios, qualquer alteração tributária incidente sobre o setor de serviços tende a refletir diretamente na taxa condominial.

Para síndicos, o desafio será evitar déficits orçamentários e a necessidade de rateios extras, especialmente em um cenário econômico ainda sensível para muitas famílias.

Período de transição amplia incertezas

A implementação da reforma será gradual. Durante o período de transição, os tributos atuais coexistirão com os novos, o que pode gerar complexidade adicional na apuração de impostos e na formação de preços.

Especialistas apontam que esse modelo híbrido poderá provocar:

- Dificuldade na precificação de contratos;
- Pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro;
- Reajustes preventivos por parte de fornecedores;
- Insegurança jurídica temporária.

Para os condomínios, isso significa necessidade

de acompanhamento técnico constante e revisão periódica das previsões orçamentárias.

Assessoria contábil ganha papel estratégico

Diante desse cenário, a assessoria contábil passa a desempenhar função estratégica na gestão condominial. Além da escrituração e da prestação de contas, o contador assume papel relevante na projeção de cenários financeiros e na análise de impactos tributários.

Entre as principais atribuições estão:

- Simulação de impactos da nova carga tributária no orçamento;

- Avaliação técnica das contas;
- Orientação sobre retenções e obrigações fiscais;
- Apoio na transparência das prestações de contas.

A recomendação é que os síndicos adotem postura preventiva, elaborando previsões orçamentárias mais conservadoras e criando margens de contingência para absorver eventuais aumentos.

Planejamento será decisivo

Embora a Reforma Tributária tenha como objetivo simplificar o sistema nacional, seus reflexos indiretos podem pressionar o caixa dos condomínios ao longo dos próximos anos.

A ausência de planejamento pode resultar em desequilíbrio financeiro, desgaste nas assembleias e aumento abrupto das taxas condominiais.

O momento exige gestão técnica e acompanhamento contábil qualificado.

Em um cenário de mudanças estruturais na tributação brasileira, antecipar-se não é apenas prudência — é uma estratégia de proteção ao patrimônio coletivo.

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 Síndico** você terá um negócio próprio com a segurança de um modelo de franquia **comprovado**.



MERCADO EM EXPANSÃO

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



SUORTE 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

Síndico em Pauta

SÍNDICO CONFESSA TER MATADO CORRETORA E REVELA MOTIVO

Ele disse que agiu sozinho e que, após o crime, colocou o corpo na carroceria de sua picape e deixou o condomínio

O síndico Cléber Rosa de Oliveira, de 49 anos, confessou à Polícia Civil o assassinato da corretora Daiane Alves Souza, de 43 anos, desaparecida desde 17 de dezembro do ano passado em Caldas Novas, no sul de Goiás.

Segundo a investigação, foi o próprio Cléber quem levou os policiais à área de mata onde o corpo da vítima havia sido deixado. No local, os policiais encontraram o corpo em estágio avançado de decomposição.

Cléber foi preso na madrugada desta quarta-feira (28/1), investigado por homicídio. O filho dele, Maykon Douglas de Oliveira, também foi preso, suspeito de participação no crime.

O porteiro do condomínio onde Daiane morava e trabalhava cuidando de apartamentos da família do síndico foi conduzido coercitivamente para prestar esclarecimentos. A Polícia Civil apura o grau de envolvimento de cada pessoa.

De acordo com o depoimento, Cléber afirmou que matou Daiane após uma discussão acalorada no subsolo do prédio, no dia 17 de dezembro de 2025, data em que a corretora foi vista pela última vez.

Ele disse que agiu sozinho e que, após o crime, colocou o corpo na carroceria de sua picape e deixou o condomínio.

A versão apresentada agora contradiz o primeiro depoimento do síndico. Inicialmente, ele afirmou que não havia saído do prédio naquela noite. No entanto, imagens de câmeras de segurança já analisadas pela polícia mostram Cléber deixando o condomínio por volta das 20h do dia do desaparecimento, dirigindo o veículo citado.

Daiane desapareceu após descer ao subsolo do edifício para verificar uma queda de energia em seu apartamento. Câmeras registraram a corretora entrando no elevador e conversando com o porteiro sobre o problema. Em seguida, há um intervalo

de cerca de dois minutos nas gravações, justamente no momento em que ela retorna ao subsolo. Não há imagens que mostrem a vítima saindo do prédio ou voltando para casa.

Outro detalhe relevante é que Daiane costumava filmar seus deslocamentos com o celular e enviar os vídeos a uma amiga. Um desses registros, feito no subsolo, nunca foi entregue.

A corretora vestia roupas simples, deixou a porta do apartamento destrancada e não levou pertences pessoais. Ela tinha viagem marcada para Uberlândia (MG) no período do Natal, mas não embarcou nem manteve contato com familiares após aquela manhã.

O caso passou a ser tratado como homicídio após semanas sem qualquer sinal de vida. As prisões ocorreram depois de oitivas, análises técnicas e cruzamento de dados realizados por uma força-tarefa da Polícia Civil.

Fonte: Portal Metrôpoles

Boas Práticas Condominiais

REFORMAS EM UNIDADES: SÍNDICO PODE PROIBIR? O QUE DIZ A LEI E COMO AGIR SEM VIRAR INIMIGO DO MORADOR

Reformas em apartamentos são uma das maiores causas de conflito nos condomínios. Barulho, sujeira, risco estrutural e reclamações constantes colocam o síndico em uma posição delicada: permitir sem controle pode gerar acidente; proibir sem base pode gerar processo.

A regra central é clara: o síndico não pode proibir reformas de forma genérica, mas pode exigir que elas cumpram normas técnicas e não coloquem o prédio em risco. A ABNT NBR 16280 estabelece diretrizes para reformas, incluindo documentação, responsabilidade técnica e plano de execução.

O que o condomínio deve exigir? Depende da obra, mas normalmente incluem: ART ou RRT, memorial descritivo, horário de trabalho, identificação da equipe e plano de descarte de

entulho. O síndico não deve "avaliar tecnicamente" a obra, mas deve garantir que a documentação exista e seja analisada por profissional habilitado, quando necessário.

O erro mais comum é deixar obras começarem apenas com um aviso informal. Quando aparece trinca, infiltração ou dano, o condomínio não tem como provar o que foi feito.

Também é importante estabelecer regras de convivência: horários, uso de elevadores, proteção de áreas comuns e limpeza. Quando o condomínio tem norma clara, a chance de conflito cai.

Reforma não é problema. Problema é obra sem controle. E síndico que controla com procedimento evita briga e protege o prédio.

Fonte: Da Redação

ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

- MONTAGEM E INSTALAÇÃO DE COBERTURAS
- MANUTENÇÃO DE FACHADAS
- INSTALAÇÃO DE REVESTIMENTOS
- PINTURA PREDIAL
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- SILICONIZAÇÃO
- SERVIÇOS DE ALPINISMO INDUSTRIAL
- SERVIÇOS DE ANCORAGEM
- E OUTROS

FUNCIONÁRIOS QUALIFICADOS E HABILITADOS EM CONFORMIDADE COM AS NORMATIZAÇÕES DO MINISTÉRIO DO TRABALHO. UTILIZAÇÃO DE EPIS ADEQUADOS, ESPECIALMENTE DESENVOLVIDOS PARA TRABALHOS EM ALTURAS.

AV. CONTORNO 405 LOTE 01 SALA 03 - NÚCLEO BANDEIRANTE

+55 61 3025 5474 | +55 61 98557 3285 | 99247 1414

CONTATO@ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR

WWW.ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR

f /ATIVIDADEVERTICAL

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!



ASSÉDIO MORAL E CONFLITOS ENTRE MORADORES DESAFIAM GESTÃO DE SÍNDICOS NOS CONDOMÍNIOS

Casos de ofensas, perseguições e desentendimentos recorrentes aumentam e exigem postura firme da administração condominial

Os conflitos entre moradores sempre fizeram parte da rotina condominial. No entanto, nos últimos anos, síndicos têm enfrentado uma escalada de situações que ultrapassam o simples desentendimento e passam a configurar assédio moral dentro dos prédios.

Discussão por barulho, uso de áreas comuns, vagas de garagem, animais de estimação e até posicionamentos em grupos de mensagens têm se transformado em episódios de ofensas reiteradas, constrangimentos públicos e perseguições. Em muitos casos, a convivência deteriorada afeta não apenas os envolvidos, mas todo o ambiente do condomínio.

O assédio moral se caracteriza pela repetição de condutas abusivas que expõem a vítima a situações humilhantes ou constrangedoras. Embora o termo seja mais conhecido nas relações de trabalho, especialistas destacam que ele também pode ocorrer nas relações condominiais.

Síndicos relatam aumento de denúncias envolvendo ameaças veladas, exposição de moradores em murais ou aplicativos internos e campanhas difamatórias em assembleias. A facilidade de comunicação digital ampliou o alcance dos conflitos, tornando-os mais visíveis e, muitas vezes, mais agressivos.

Impactos na gestão

Para a administração do condomínio, o desafio é duplo: preservar a boa convivência e evitar que a omissão gere responsabilidade jurídica. O síndico tem o dever legal de zelar pela ordem, segurança e cumprimento da convenção e do regimento interno.

Quando há indícios de comportamento antissocial ou reiteradamente ofensivo, a legislação permite aplicação de advertências e multas, inclusive com penalidades agravadas para condutas graves ou repetitivas. Em situações extremas, pode-se recorrer ao Judiciário para coibir abusos.

No entanto, especialistas alertam que cada caso deve ser analisado com cautela. Medidas precipitadas ou sem respaldo documental podem gerar questionamentos e até ações contra o próprio condomínio.

Mediação como caminho

A mediação tem se mostrado uma ferramenta eficaz para reduzir conflitos antes que se tornem disputas judiciais. Reuniões conduzidas com imparcialidade, registro formal das ocorrências e comunicação



ção transparente ajudam a estabelecer limites e reconstruir o diálogo.

Além disso, campanhas internas de conscientização sobre convivência, respeito e uso adequado dos canais de comunicação contribuem para prevenir desgastes.

Ambiente saudável é responsabilidade coletiva

O condomínio é um espaço de convivência coletiva, onde direitos individuais encontram limites na coletividade. Quando conflitos se transformam

em assédio, toda a comunidade é impactada.

Para especialistas, a gestão moderna exige preparo emocional, conhecimento jurídico e postura equilibrada. Ignorar situações de assédio pode agravar o problema; agir sem critério também.

Mais do que aplicar multas, o papel do síndico é promover um ambiente seguro, respeitoso e harmonioso. Em tempos de convivência cada vez mais intensa, gerir pessoas tornou-se tão importante quanto administrar números.

Fonte: Da Redação

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio mais agradável!

- Difusor de Ambiente
- Home Spray
- Renovador de Lençol
- Sabonete Líquido
- Álcool em Gel
- Cheirinho para Carro

(61) 98217.7777
 Lacombearomas



> INSPEÇÃO PREDIAL
 > PERÍCIAS
 > AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

61 9.9922-3049 | charles@charlesguedespericias.com.br | www.charlesguedespericias.com.br

SALGADOS ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

Encomendas: (61) 98217.7777

Salgados Congelados



- » 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, coqueiras;
- » Recepcionistas, ascensoristas, e outros.



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

(61) 3361 6004 @gruposollo
WWW.SOLLOSERVICOS.COM.BR



JÁ ESTAMOS PRESENTES EM MAIS DE 23 ESTADOS

CHEGAMOS EM BRASÍLIA!

Assessoria condominial completa, englobando contabilidade, administrativo, recursos humanos/ departamento pessoal, controle financeiro, supervisão e treinamento dos funcionários e terceirização de mão de obra



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



Gecon é a administradora que vai mudar o jeito de fazer a gestão do seu Condomínio

(61) 99374-6774

INADIMPLÊNCIA EM ALTA: COMO RECUPERAR RECEITA SEM TRANSFORMAR O CONDOMÍNIO EM CAMPO DE BATALHA

A inadimplência voltou a crescer e se tornou uma das maiores preocupações dos síndicos. O aumento dos custos de serviços, reajustes em contratos, contas de água e energia mais caras e a oscilação econômica apertaram os caixas condominiais. Em paralelo, muitos moradores passaram a atrasar contribuições e isso impacta diretamente a manutenção e a segurança.

O que muitos não percebem é que inadimplência não é apenas um problema financeiro. Ela também é um problema social. Ela alimenta disputas em assembleias, gera acusações de “relaxamento” e coloca o síndico sob pressão constante.

Para enfrentar esse cenário, o condomínio precisa



abandonar a cobrança por emoção e adotar cobrança por estratégia. O primeiro passo é mapear o problema: quantos inadimplentes existem, qual o valor total, qual o comportamento (reincidente ou pontual) e em que fase está cada débito.

Com esses dados, é possível construir uma polí-

tica de negociação que seja justa e padronizada. Renegociar não significa “passar a mão na cabeça”; significa recuperar receita com planejamento. O importante é que tudo seja formalizado: prazo, entrada, limite de parcelas e cláusula de quebra de acordo.

Ao mesmo tempo, a co-

brança deve seguir uma progressão clara. Normalmente, funciona bem quando há três etapas: tentativa amigável com orientação, notificação formal e, por fim, encaminhamento jurídico. O erro é deixar o problema se arrastar por medo de desgaste. Quando o síndico demora, a dívida cresce e a resistência aumenta.

O condomínio precisa comunicar com transparência o impacto coletivo da inadimplência. Quando alguém atrasa, todos pagam: ou aumenta a taxa, ou reduz serviços, ou posterga obras. Mostrar essa realidade com números ajuda a reduzir o discurso de “perseguição”.

A cobrança judicial, quando necessária, deve ser tratada como ferramenta de gestão. Não é vingança. É obrigação do síndico proteger o caixa condominial.

No fim, o recado é claro: inadimplência não se resolve com gritaria. Se resolve com política, procedimento e comunicação. E o síndico que age cedo evita que o condomínio pague caro depois.

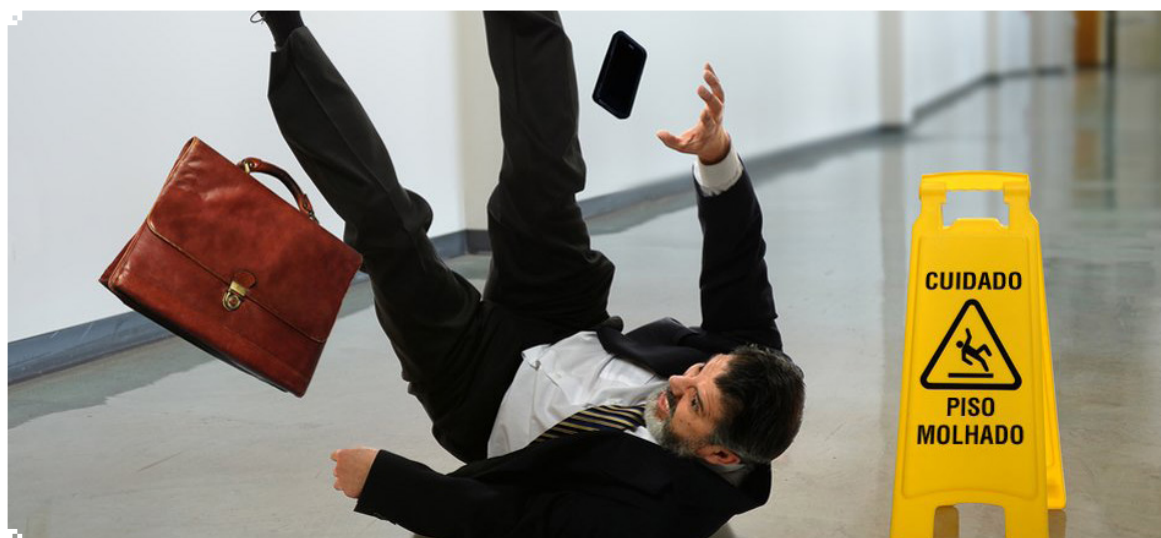
Fonte: Da Redação

MANUTENÇÃO NEGLIGENCIADA É O CAMINHO MAIS CURTO PARA PROCESSO: POR QUE SÍNDICOS ESTÃO SENDO RESPONSABILIZADOS

Problemas como infiltrações, quedas em áreas comuns, panes em elevadores e acidentes elétricos não são apenas incidentes do cotidiano. Eles têm se tornado motivo de processos e indenizações que atingem diretamente o condomínio — e, em alguns casos, o próprio síndico.

O cenário é simples: quando um acidente ocorre, a Justiça costuma perguntar primeiro se havia manutenção preventiva e se a gestão agiu diante dos sinais. Se a resposta for “não”, a responsabilidade aparece.

O que mais pesa contra um condomínio é a falta de planejamento. Muitos ainda trabalham no improviso: só chamam



técnico quando o elevador para, quando a infiltração já virou mofo ou quando a rede elétrica já apresenta risco. Esse modelo é antigo e custoso.

Síndico não precisa saber executar serviço técnico. Mas precisa ter gestão preventiva. O caminho

recomendado hoje é um plano anual de manutenção com cronograma, inspeções e registros. Itens como elevadores, SPDA, bombas, gás, instalações elétricas e estruturas devem ter revisões documentadas.

Outro erro comum é

contratar empresas apenas pelo menor preço, sem verificar regularidade e capacidade. Em caso de falha, o condomínio pode responder por negligência, especialmente quando a empresa não tem contrato formal, nota fiscal ou relatórios técnicos.

O síndico também precisa compreender que a maior proteção é o registro. Relatório de visita técnica, fotos, e-mails, orçamentos, contrato e ordem de serviço são provas. O que não está documentado, não existiu.

A manutenção preventiva custa, mas custa muito menos do que uma indenização e menos ainda do que a perda de credibilidade do síndico. Hoje, em muitos condomínios, o maior “inimigo” do gestor não é o morador difícil, e sim a falta de rotina técnica.

Síndico que atua com prevenção não é perfeccionista. É responsável — e se blinda diante do risco.

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

No mercado de generalistas somos especialistas!

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 assembleias sem custo
- ◆ Sistema de votação eletrônica
- ◆ Informativos mensais exclusivos
- ◆ Controle patrimonial exclusivo



e ainda...
O melhor APP
de atendimento
ao cliente



Aplicativo Exclusivo
JR OFFICE

www.jroffice.com.br

3011-7300 / 3044-7585