



PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ESTRATÉGICA: PLANEJAMENTO FINANCEIRO SUSTENTÁVEL NO CONDOMÍNIO

Pág.: 07

Destaques

SÍNDICO 3R: O NOVO
PERFIL DA GESTÃO
CONDOMINIAL

Pág. 09

FOLHA DO SÍNDICO
REALIZA COM
SUCESSO O 1º CURSO
DE FORMAÇÃO E
APERFEIÇOAMENTO DE
SÍNDICOS DE 2026

Pág. 10

CARROS ELÉTRICOS EM
CONDOMÍNIOS NO DF:
ASPECTOS TÉCNICOS,
JURÍDICOS E DE
SEGURANÇA

Pág. 13

SÍNDICO DO EDIFÍCIO
JK É CONDENADO A
TRÊS ANOS DE PRISÃO

Pág. 15

PERÍCIA EM ENGENHARIA
DIAGNÓSTICA:
INSTRUMENTO
TÉCNICO DE PROTEÇÃO
PATRIMONIAL NO
CONDOMÍNIO

Pág. 18

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/

Calendário de Obrigações Mensais

Seicon-DF - 2025

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			
	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

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	Alíquota	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

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

EXPEDIENTE

Folha do Síndico

Publicação Mensal da:

Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:



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.

>>> EDITORIAL <<<

Gestão Condominial: Entre a Técnica, a Lei e a Responsabilidade

A administração condominial deixou de ser uma função meramente operacional para se consolidar como atividade de alta responsabilidade técnica, jurídica e financeira. O síndico moderno não é apenas um representante eleito: é gestor de patrimônio coletivo, mediador de conflitos, responsável por decisões estruturais e garantidor da segurança de centenas de pessoas.

Nesta edição da Folha do Síndico, aprofundamos temas que refletem os desafios contemporâneos da gestão condominial. A engenharia diagnóstica surge como ferramenta indispensável para prevenção de riscos estruturais e proteção jurídica. A previsão orçamentária deixa de ser simples formalidade anual e passa a ser instrumento estratégico de sustentabilidade financeira. A gestão sob pressão revela a importância de preparo técnico e equilíbrio emocional.

Também tratamos da modernização dos condomínios diante de novas demandas sociais, como a instalação de carregadores para veículos elétricos no Distrito Federal, tema que exige atenção às normas técnicas e à segurança elétrica. Discutimos ainda as limitações urbanísticas impostas às áreas de interesse nacional, lembrando que a regularidade administrativa preserva o patrimônio coletivo.

A polêmica sobre o critério de rateio das despesas evidencia a necessidade de respeito à convenção e à jurisprudência consolidada. O controle do caixa condominial reforça a importância da transparência e da governança financeira. E, por fim, a segurança em elevadores recorda que a prevenção não é opção — é dever.

A profissionalização da gestão condominial é um caminho sem volta. O síndico do presente precisa dominar legislação, normas técnicas, planejamento financeiro e gestão de pessoas. Condomínios são organizações complexas, e sua administração exige preparo equivalente.

Que esta edição sirva como instrumento de reflexão, capacitação e fortalecimento da cultura preventiva. Administrar bem é proteger vidas, preservar patrimônio e garantir estabilidade coletiva.

Boa leitura.

*Carta ao Leitor***O Síndico do Futuro Já Está em Exercício**

Caro leitor,

Ser síndico nunca foi tarefa simples. Hoje, no entanto, tornou-se uma das funções mais desafiadoras dentro da gestão patrimonial urbana. O condomínio é um microcosmo da sociedade: reúne interesses distintos, exige equilíbrio financeiro, demanda segurança técnica e está submetido a constante fiscalização jurídica.

Cada decisão tomada impacta diretamente o patrimônio e a convivência coletiva. Uma infiltração não investigada pode se transformar em ação judicial. Um orçamento mal planejado pode gerar rateios emergenciais. Uma instalação elétrica mal dimensionada pode colocar vidas em risco.

Nesta edição, reunimos conteúdos aprofundados para fortalecer sua atuação como gestor. Mais do que informações técnicas, oferecemos reflexão estratégica sobre o papel do síndico como líder responsável, mediador e administrador profissional.

A gestão moderna exige planejamento, documentação organizada, decisões fundamentadas e postura ética. O improviso já não encontra espaço em condomínios que buscam valorização e estabilidade.

Esperamos que as análises apresentadas contribuam para ampliar sua visão e oferecer segurança em suas decisões. A excelência na administração condominial não nasce do acaso — é resultado de preparo, estudo e compromisso com a coletividade.

Seguimos ao seu lado na construção de uma gestão cada vez mais técnica, transparente e eficiente.

Conte conosco.

Equipe Editorial – Folha do Síndico



Portal Folha do Síndico DF

WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR

Acesse nosso site, participe das promoções e concorra a prêmios exclusivos

- Downloads
- Notícias
- Enquetes
- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções

Radar de Fornecedores

SICOOB BRMIL: 10 ANOS COM O MERCADO DE CONDOMÍNIOS

Em 2026, o Sicoob BRMil celebra uma marca que reflete trajetória, consistência e compromisso: 10 anos dedicados exclusivamente ao mercado de condomínios do Distrito Federal. Desde 2016, quando iniciou sua atuação nesse segmento, a cooperativa tem construído um relacionamento sólido com síndicos, administradoras e gestores condominiais, tornando-se referência pela especialização, proximidade e entrega de resultados reais.

Ao longo dessa década, o Sicoob BRMil desenvolveu uma forma própria de trabalhar com condomínios. Uma metodologia especializada, construída a partir da vivência diária com as rotinas desse setor — da conciliação financeira às particularidades de cada assembleia, da inadimplência aos desafios de grandes projetos estruturais. Essa abordagem se fortaleceu graças a uma equipe dedicada exclusivamente ao segmento, formada por profissionais que conhecem profundamente as dores, os processos e as necessi-

dades de cada condomínio.

Essa presença constante fez com que a cooperativa alcançasse um marco expressivo: mais de 1.800 condomínios associados, que encontram no Sicoob BRMil não apenas soluções financeiras, mas um parceiro que acompanha cada etapa da gestão. Da modernização de áreas comuns à implantação de energia fotovoltaica, passando por seguros, financiamentos, gestão de recebíveis e suporte consultivo, o objetivo sempre foi o mesmo: simplificar a rotina do síndico e agregar valor ao patrimônio dos moradores.

A participação contínua em eventos como a UNASÍNDICO — presente em diversas edições desde 2017 — reforça ainda mais esse compromisso. Ao estar onde o setor se movimenta, o Sicoob BRMil escuta, aprende, orienta e evolui junto com o mercado condominial do DF.

Mais do que números, esses 10 anos são feitos de histórias: síndicos pioneiros que confiaram na cooperativa desde o início,

condomínios que cresceram junto com a equipe e projetos que saíram do papel graças a uma parceria verdadeira. Cada atendimento, cada visita, cada orientação representa a essência do Sicoob BRMil: relacionamento próximo, especialização e cuidado com cada detalhe.

Hoje, após uma década de atuação consistente, a cooperativa reafirma seu propósito: seguir ao lado dos condomínios, oferecendo segurança, inovação e soluções inteligentes que transformam a gestão condominial.

Porque para o Sicoob BRMil, cuidar de condomínios é mais do que um serviço — é uma história construída com confiança e parceria ao longo de 10 anos.

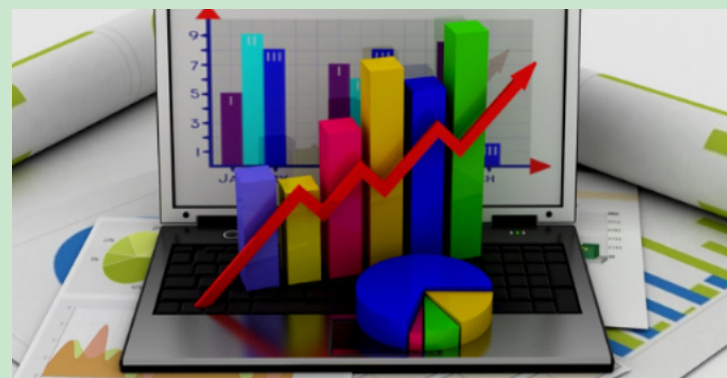
Telefone: (61) 99852-5725 / 61 99827-9175 / 61 99650-7013

Site: <https://www.sicoob.com.br/web/sicoobbrmil>

Instagram: @sicoobbrmil

Contas à Vista

CAIXA NO CONDOMÍNIO: CONTROLE FINANCEIRO E RISCOS DE IRREGULARIDADES



A gestão do caixa condominial exige transparência, controle rigoroso e observância às boas práticas contábeis. Recursos financeiros pertencem à coletividade e devem ser administrados com rastreabilidade absoluta.

Todos os valores arrecadados devem transitar por conta bancária em nome do condomínio. Manter recursos em espécie ou em contas pessoais caracteriza irregularidade grave e pode gerar responsabilização civil e criminal.

O chamado fundo fixo para pequenas despesas deve ter valor limitado, previsão formal e prestação de contas periódicas. Ausência de

documentação comprobatória fragiliza a gestão.

Conciliações bancárias mensais são indispensáveis. A verificação sistemática entre extratos e registros contábeis evita desvios e erros operacionais.

A contratação de auditoria independente fortalece a governança e aumenta a confiança dos condôminos. Síndicos que adotam práticas transparentes reduzem conflitos e questionamentos.

Gestão financeira organizada não é apenas requisito administrativo, mas instrumento de proteção jurídica.

Fonte: Da Redação

Há **10** anos com o **MERCADO** de **condomínios**

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



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) (PR) Tiago, subsíndico em Curitiba/PR: “Podemos multar ‘no impulso’ quem descumpre regras?”

Dr. Condomínio responde: Não. Multa exige rito: registro do fato, notificação, prazo para manifestação/defesa e decisão fundamentada conforme convenção/regimento. Multa sem procedimento é convite à contestação. Trate casos iguais de forma igual: isonomia é o que dá legitimidade à gestão.

2) (BA) Juliana, síndica em Salvador/BA: “Terceirizei a portaria. Estou livre de passivo trabalhista?”

Dr. Condomínio responde: Não totalmente. Terceirizar ajuda, mas é preciso fiscalizar: contrato com escopo e cobertura de faltas, treinamento, e comprovação mensal de encargos (FGTS/INSS/folha). Defina também um único canal de comando (síndico/zelador/administradora), evitando ordens diretas de moradores aos porteiros — isso reduz conflitos, falhas e risco trabalhista.

3) (RJ) Roberto, morador no Rio de Janeiro/RJ: “O síndico pode expor inadimplentes no grupo do condomínio?”

Dr. Condomínio responde: Evite. A cobrança deve ser formal, técnica e sigilosa, com régua clara: aviso, tentativa de acordo, cobrança formal e medidas jurídicas quando necessário. Exposição em grupo pode gerar constrangimento e risco de responsabilização. A firmeza existe, mas com método — e sem humilhar ninguém.

Tem uma dúvida para o Dr. Condomínio?

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

Direto da Convenção

AINB NO DISTRITO FEDERAL: LIMITAÇÕES URBANÍSTICAS E IMPACTOS NO CONDOMÍNIO



Condomínios situados em Áreas de Interesse Nacional de Brasília (AINB) estão sujeitos a regras urbanísticas específicas que impactam diretamente reformas e alterações externas. O desconhecimento dessas restrições pode gerar autuações administrativas e prejuízos financeiros relevantes.

A legislação urbanística do DF estabelece parâmetros relacionados a gabarito, volumetria, padrão arquitetônico e preservação estética. Alterações em fachadas, fechamento de varandas, instalação de coberturas ou mudanças estruturais externas dependem de autorização dos órgãos competentes.

Além das normas públicas, a convenção condominial e o Código Civil reforçam a proibição de alteração de fachada sem aprovação unânime dos condôminos. A intervenção irregular pode

resultar em obrigação de desfazimento e aplicação de multas.

O síndico possui papel estratégico na prevenção de irregularidades. Antes de autorizar qualquer obra externa, deve-se verificar o enquadramento urbanístico do lote e, se necessário, consultar a Administração Regional. A omissão pode caracterizar negligência administrativa.

A regularidade urbanística também influencia o valor patrimonial do imóvel. Edificações com pendências administrativas podem enfrentar dificuldades em financiamentos e transferências.

A gestão condominial exige diálogo constante entre legislação urbana e normas internas. Agir preventivamente evitar litígios e preservar a identidade arquitetônica do empreendimento.

Fonte: Da Redação



Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!



CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ESTRATÉGICA: PLANEJAMENTO FINANCEIRO SUSTENTÁVEL NO CONDOMÍNIO

A previsão orçamentária anual representa o principal instrumento de governança financeira do condomínio. Não é mera formalidade administrativa, mas planejamento estratégico que sustenta a estabilidade econômica da coletividade.

Elaborar o orçamento exige análise técnica, visão prospectiva e compreensão do histórico das despesas. Replicar valores do exercício anterior com reajustes lineares ignora variáveis macroeconômicas, dissídios trabalhistas, reajustes contratuais, inflação setorial e mudanças operacionais.



Despesas com pessoal costumam representar parcela significativa do orçamento. Devem ser considerados encargos sociais, provisões de férias, décimo terceiro salário, adicionais legais e possíveis reajustes decorrentes de convenções coletivas. A subestimação dessas obrigações gera déficit estrutural. Contratos de manuten-

ção e serviços precisam ser analisados individualmente, pois índices de reajuste podem superar a inflação oficial. Renegociações devem ser planejadas para evitar impactos abruptos.

Despesas variáveis, como água e energia, exigem análise da média dos últimos 12 meses, considerando sazonalidade e tendência de aumento tari-

fário. Em cenários de bandeiras tarifárias ou crises hídricas, margens de segurança são indispensáveis.

A inadimplência também deve integrar o planejamento. Trabalhar com expectativa irreal de arrecadação compromete o fluxo de caixa. A taxa média histórica deve ser considerada, permitindo formação de reserva adequada.

A manutenção predial deve estar alinhada à NBR 5674 e ao plano existente. Ignorar cronogramas obrigatórios resulta em custos futuros mais elevados. O fundo de reserva não deve ser confundido com superávit eventual, mas trata-

do como proteção contra despesas extraordinárias.

Transparência na apresentação à assembleia, com memória de cálculo e justificativas técnicas, reduz resistência e fortalece a aprovação.

A ausência de planejamento gera rateios frequentes, desgaste da gestão e vulnerabilidade financeira. Integrada ao planejamento plurianual e à gestão prudente dos recursos aplicados, a previsão orçamentária promove previsibilidade, estabilidade e credibilidade condominial.

Fonte: Da Redação



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!

Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!



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!

Fevereiro / 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
ll
ESSENCIAS & AROMAS

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio
mais agradável!

(61) 98217.7777 | Lacombedaromas

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

Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

SÍNDICO 3R O NOVO PERFIL DA GESTÃO CONDOMINIAL

O condomínio moderno exige muito mais do que boa vontade de quem ocupa a função de síndico. A complexidade da gestão condominial — que envolve finanças, legislação, administração de pessoas, manutenção patrimonial e tomada de decisões estratégicas — exige preparo, visão e responsabilidade. Nesse contexto surge um conceito que vem ganhando força no setor: o Síndico 3R — reconhecido, requisitado e remunerado.

Esses três pilares representam não apenas um perfil profissional desejável, mas também um caminho natural para quem busca excelência na gestão condominial e resultados concretos para os moradores.

Síndico Reconhecido

O primeiro “R” está relacionado ao reconhecimento da gestão. Um síndico reconhecido é aquele cuja atuação gera confiança, credibilidade e respeito dentro do condomínio.

Esse reconhecimento não surge por acaso. Ele é construído a partir de práticas como transparência nas contas, comunicação eficiente com os moradores, planejamento finan-



ceiro responsável e capacidade de resolver conflitos com equilíbrio. Quando os condôminos percebem que o gestor atua com responsabilidade e clareza, o ambiente condominial se torna mais harmonioso e participativo.

Além disso, o síndico reconhecido se destaca pela organização administrativa. Relatórios claros, assembleias bem conduzidas, prestação de contas detalhadas e decisões baseadas em dados fazem toda a diferença. O resultado é um condomínio mais seguro, valorizado e financeiramente equilibrado.

Síndico Requisitado

O segundo “R” representa o síndico requisitado, aquele que passa a ser

procurado para assumir outras gestões ou compartilhar sua experiência.

Quando um gestor apresenta bons resultados — como redução de custos, melhoria da manutenção predial, regularização documental e valorização do patrimônio — sua reputação começa a ultrapassar os limites do próprio condomínio.

É comum que moradores de outros empreendimentos, administradoras e até construtoras passem a indicar ou convidar esse profissional para novos desafios. Isso ocorre porque a gestão eficiente se torna visível: obras bem planejadas, contratos revisados, inadimplência controlada e processos administrativos organizados demonstram competência.

Ser requisitado é consequência direta de uma gestão profissional. O síndico deixa de ser apenas um representante eventual dos moradores e passa a ser visto como um gestor de patrimônio coletivo.

Síndico Remunerado

O terceiro “R” fecha o ciclo: o síndico remunerado de forma justa e compatível com sua responsabilidade.

Administrar um condomínio é uma atividade que exige tempo, conhecimento técnico e dedicação constante. Lidar com contratos, legislação trabalhista, gestão financeira, manutenção predial e relacionamento com moradores demanda preparo e profissionalismo.

Por isso, a remuneração deve ser entendida como investimento na qualidade da gestão. Quando o síndico entrega resultados — redução de desperdícios, controle financeiro eficiente, valorização do imóvel e melhoria da convivência — o retorno para o condomínio é muito maior do que o valor pago pela gestão.

Além disso, a profissionalização da função fortalece o mercado con-

dominial, estimulando capacitação, formação técnica e melhoria contínua dos gestores.

**Resultado:
condomínios mais
eficientes**

O modelo do Síndico 3R demonstra que a boa gestão gera um ciclo virtuoso. O síndico que administra com responsabilidade torna-se reconhecido; o reconhecimento o torna requisitado; e, ao ser requisitado, sua remuneração passa a refletir o valor de sua competência.

Mais do que um conceito, o 3R representa uma mudança de mentalidade na gestão condominial. O síndico deixa de ser apenas um voluntário que resolve problemas do dia a dia e passa a assumir o papel de gestor estratégico do patrimônio coletivo.

No fim das contas, quem mais ganha com isso são os próprios moradores, que passam a viver em condomínios mais organizados, valorizados e financeiramente saudáveis. Afinal, boa gestão não é custo — é investimento em qualidade de vida e valorização patrimonial.

FOLHA DO SÍNDICO REALIZA COM SUCESSO O 1º CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS DE 2026

Nos dias 23 e 24 de fevereiro, a Folha do Síndico realizou, com grande sucesso, o 1º Curso de Formação e Aperfeiçoamento de Síndicos de 2026, no auditório do Colégio CIMAN, na Octogonal, em Brasília/DF. O evento reuniu síndicos, subsíndicos, conselheiros e profissionais do setor condominial em dois dias intensos de capacitação, atualização e troca de experiências.

Chegando ao seu 3º ano de realização, o curso já se consolida como uma das mais relevantes iniciativas de formação condominial do Distrito Federal. Ao longo de sua trajetória, mais de 3.000 síndicos já foram capacitados pelo projeto, refletindo diretamente na melhoria da gestão de condomínios residenciais e comerciais da região.

A programação foi estruturada de forma multidisciplinar, abordando temas essenciais para a



Auditório lotado

administração moderna. Especialistas conduziram palestras nas áreas de Psicologia, com foco em gestão de conflitos e liderança; Contabilidade, tratando de planejamento financeiro e prestação de contas; Engenharia Civil e Diagnóstica, abordando manutenção predial e prevenção de riscos; e Direito Condominial, trazendo atualizações legais e orientações sobre responsabilidade civil do síndico.

Um dos momentos mais marcantes foi o quadro especial “Uma Lição de Gestão”, com a participação da síndica Kamila Priscila, que compartilhou sua trajetória profissional. Em seu depoimento, relatou desafios enfrentados em sua gestão, as estratégias adotadas para superar crises administrativas e os resultados alcançados a partir de planejamento e organização.

O evento contou ain-



Mesa de debate com especialistas



Coffee Break

da com o apoio de patrocinadores que reforçam a importância da qualificação no setor. Guy René, da Qualifoco, destacou que a profissionalização é caminho sem volta na administração condominial. “O síndico precisa estar preparado para lidar com números, pessoas e decisões estratégicas. A capacitação é o que diferencia uma gestão comum de uma gestão eficiente e segura”, afirmou.

Marcelo Tucunduva, da Atividade Vertical, ressaltou a relevância do conhecimento técnico para a segurança predial. “A manutenção preventiva e a gestão técnica das estruturas são responsabilidades diretas do síndico. Quando ele entende os aspectos técnicos, evita acidentes, reduz custos e protege vidas”, declarou.

Organizado pelo Dr. Condomínio, referência na área condominial, o curso reforçou sua proposta prática e voltada a

resultados reais. Mais do que teoria, os participantes saíram com ferramentas aplicáveis à rotina administrativa, fortalecendo a governança e a segurança jurídica dos condomínios que representam.

O sucesso da edição confirma o crescimento da busca por qualificação no setor. Em um cenário de constantes desafios financeiros, estruturais e jurídicos, investir em conhecimento deixou de ser diferencial e passou a ser necessidade.

A Folha do Síndico segue cumprindo seu papel como agente de transformação, promovendo capacitação, fortalecendo a gestão condominial e preparando síndicos para uma administração cada vez mais técnica, responsável e profissional.

Porque um condomínio bem administrado começa, de fato, com um síndico preparado.

Fonte: Da Redação



Aula do Dr. Condomínio - Aldo Junior



Aula da Dra. Isabella Pantoja

Bastidores da Gestão

SÍNDICOS SOB PRESSÃO: GESTÃO DE CRISES E RESPONSABILIDADE EM DECISÕES EMERGENCIAIS

A função de síndico está cada vez mais associada à tomada de decisões sob pressão. A gestão condominial envolve responsabilidades técnicas, jurídicas e financeiras que frequentemente se manifestam em situações emergenciais. A diferença entre uma crise controlada e um problema judicializado está, muitas vezes, na capacidade de resposta estruturada do gestor.

Emergências estruturais são exemplos clássicos. Rompimento de tubulações, panes elétricas, quedas de energia, infiltrações em lajes ou falhas em portões automatizados exigem ação imediata. A ausência de contratos de manutenção preventiva ou empresas previamente credenciadas amplia o tempo de resposta e eleva custos. A improvisação, além de cara, pode agravar danos materiais.

Conflitos interpessoais também representam fonte constante de pressão. Discussão por barulho, uso indevido de áreas comuns, agressões verbais ou físicas e descumprimento

reiterado de normas internas exigem postura firme, imparcial e juridicamente fundamentada. O síndico não pode agir por impulso nem por afinidade pessoal. Deve registrar formalmente ocorrências, aplicar penalidades previstas na convenção e, quando necessário, acionar assessoria jurídica.

Assembleias conflituosas são outro ambiente de alta tensão. Questionamentos sobre prestação de contas, obras ou reajustes podem gerar debates acalorados. O síndico precisa dominar o regimento interno, a convenção e o Código Civil para conduzir a reunião com segurança. Decisões tomadas em desacordo com a legislação podem ser anuladas judicialmente.

A pressão psicológica também não pode ser ignorada. Síndicos que acumulam funções operacionais, administrativas e financeiras tendem ao desgaste emocional. A gestão profissional exige delegação, apoio técnico especializado e organização de processos internos.

Protocolos de emergência, checklist de procedimentos e comunicação formal estruturada reduzem incertezas.

Em casos de acidentes em áreas comuns, como quedas em pisos molhados ou falhas em equipamentos, a responsabilidade civil do condomínio pode ser discutida judicialmente. A pronta documentação dos fatos, preservação de imagens de câmeras e registro de manutenção preventiva são fundamentais para defesa futura.

Síndicos preparados adotam postura preventiva. Mapeiam riscos, revisam contratos, mantêm documentação organizada e buscam capacitação constante. A gestão sob pressão não se resolve apenas com experiência prática, mas com estrutura administrativa sólida.

Crises sempre existem. O que diferencia gestões é a existência de planejamento, respaldo técnico e equilíbrio emocional na tomada de decisões.

Fonte: Da Redação

Rateio Sem Dor

RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS: FRAÇÃO IDEAL OU IGUALITÁRIO?



A forma de rateio das despesas condominiais é tema recorrente de debates e questionamentos judiciais. O artigo 1.336 do Código Civil estabelece que o condômino deve contribuir na proporção de sua fração ideal, salvo disposição diversa na convenção.

A fração ideal corresponde à proporção da unidade em relação ao todo do empreendimento. Em condomínios com unidades de metragens distintas, esse critério tende a ser considerado mais equitativo.

Entretanto, a própria legislação permite que a convenção estabeleça critérios diferentes. O Superior Tribunal de Justiça reconhece a validade do rateio igualitário quando previsto expressamente no instrumento

convencional.

O problema surge quando se pretende alterar o critério vigente. A modificação exige quórum qualificado, geralmente dois terços ou unanimidade, conforme disposição convencional. Mudanças unilaterais são passíveis de anulação judicial.

Despesas específicas, como consumo individual de água ou utilização exclusiva de determinado serviço, podem ter critérios próprios se houver previsão normativa.

A segurança jurídica reside na observância estrita da convenção. O síndico não pode inovar no critério de cobrança sem respaldo assemblear adequado.

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

TEC-LAR AR CONDICIONADO

REVENDEDOR AUTORIZADO

98122-8367
3465-2322

teclardf.com.br
teclararcondicionado

GREE **TCL**

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

Tecnologia no Condomínio

CARROS ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS NO DF: ASPECTOS TÉCNICOS, JURÍDICOS E DE SEGURANÇA

A expansão dos veículos elétricos no Distrito Federal trouxe nova realidade aos condomínios residenciais e comerciais. A instalação de pontos de recarga em garagens passou a ser demanda crescente, exigindo atenção técnica e regulamentação interna adequada.



O primeiro ponto de análise é a capacidade do sistema elétrico da edificação. A instalação de carregadores pode representar aumento significativo de carga. A avaliação deve considerar a ABNT NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão) e a NBR 17019, específica para infraestrutura de recarga. Sem estudo técnico, há risco de sobrecarga, aquecimento excessivo e curto-circuito.

O Corpo de Bombeiros Militar do DF exige que alterações que impactem o sistema elétrico ou de segurança contra incêndio sejam compatíveis com o projeto aprovado.

Dependendo da intervenção, pode ser necessária atualização documental.

Do ponto de vista jurídico, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento de que o condomínio pode instalar ponto de recarga às suas expensas, desde que não comprometa a segurança estrutural e elétrica do edifício. A assembleia não pode proibir arbitrariamente, mas pode estabelecer critérios técnicos.

A solução mais segura envolve circuito exclusivo, medição individualizada e projeto assinado por engenheiro eletricista com emissão de ART. O com-

partilhamento indiscriminado da rede comum pode gerar conflitos e desigualdade de custos.

Também é relevante discutir regras internas sobre padronização de equipamentos, responsabilidade por manutenção e seguro. O condomínio pode exigir laudo técnico periódico para garantir a conformidade.

A mobilidade elétrica representa avanço tecnológico inevitável. Contudo, sua implementação exige planejamento técnico, regulamentação clara e observância rigorosa às normas de segurança.

Fonte: Da Redação

Elevadores em Dia

SEGURANÇA EM ELEVADORES: MANUTENÇÃO PREVENTIVA E RESPONSABILIDADE LEGAL



Elevadores são equipamentos essenciais e de alto risco quando negligenciados. A manutenção preventiva periódica é obrigação técnica e jurídica do condomínio.

Contratos de manutenção devem prever visitas regulares, testes de segurança, atendimento emergencial e emissão de relatórios técnicos. O síndico deve acompanhar e arquivar toda documentação.

A modernização de sistemas antigos reduz falhas mecânicas e elétricas. Componentes como sensores de porta, sistemas de nivelamento e dispositivos de segu-

rança devem estar atualizados.

Em caso de irregularidade grave, a interdição preventiva é medida responsável. Permitir funcionamento com falhas conhecidas pode gerar responsabilidade civil e até criminal.

A prevenção também envolve orientação aos usuários e fiscalização do uso adequado. Acidentes em elevadores possuem repercussão jurídica significativa.

A segurança predial depende de uma cultura preventiva constante. Elevador seguro é resultado de gestão técnica ativa e responsável.

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!



SÍNDICO DO EDIFÍCIO JK É CONDENADO A TRÊS ANOS DE PRISÃO

Juiz responsável pelo caso considerou que Manoel de Freitas Neto se omitiu do dever de conservação, preservação e proteção do conjunto

Manoel Gonçalves de Freitas Neto, síndico do Edifício JK – marco da arquitetura modernista em Belo Horizonte (MG) – foi condenado a três anos, um mês e nove dias de detenção por deteriorar instalações do condomínio e da sede do Instituto Histórico e Geográfico de Minas Gerais (IHGMG).

Na decisão divulgada na manhã desta terça-feira (24/02), o juiz Joaquim Moraes Júnior, da 1ª Vara Criminal da Comarca de Belo Horizonte, considerou que Neto se omitiu do dever de conservação, preservação e proteção do conjunto ao longo dos 15 anos que atuou como administrador do edifício.

Na decisão, o juiz reconheceu como agravante a conduta de Manoel em expor funcionários e frequentadores da sede do IHGMG a riscos à saúde e ao meio ambiente devido ao excesso de umidade provocado por infiltrações. “Pôs em risco todo o acervo cultural/artístico/histórico daquele local, bem como os funcionários e frequentadores do local, os quais conviveram por



Manoel Gonçalves de Freitas foi eleito novo síndico do Edifício JK em setembro de 2025

Crédito: Izabella Caixeta/EM/D.A Press

anos com mofo, que gerou, inclusive, odor fétido no local”, diz trecho da sentença.

O Condomínio JK, enquanto pessoa jurídica, também foi considerado culpado e condenado a pagar multa de R\$ 300 mil. O valor será revertido em favor de uma entidade pública ambiental a ser determinada posteriormente pelo juiz. O processo é resultado de uma ação civil pública contra o condomínio, movida pelo Ministério Público de Mi-

nas Gerais (MPMG) em dezembro de 2024, por crimes contra o patrimônio cultural, devido a problemas de manutenção no prédio desenhado por Oscar Niemeyer.

Contatado pela reportagem, Manoel afirmou que considera a decisão judicial “equivocada”, mas destacou que vai respeitá-la e tentar revertê-la em instâncias superiores. “Vamos recorrer; espero que a justiça seja feita”, declarou.

Ex-síndica também responde a processo

Já o processo envolvendo a ex-síndica do edifício, Maria Lima das Graças, tramita em segredo de Justiça desde outubro do ano passado, quando o mesmo foi desmembrado por “dúvidas a respeito da saúde” da ré. Ela atuou como síndica por mais de 40 anos e foi internada no Hospital Felício Rocho em agosto de 2025.

Em outubro, o juiz Bruno Silva Ribeiro, da 1ª Vara Criminal de Belo Horizonte, negou o pedido da defesa da ex-administradora para o adiamento da audiência de instrução. No requerimento, o advogado da ré alegou que a mulher estaria hospitalizada. No entanto, a decisão apontou que havia “informações desencontradas e contraditórias”. Ao ser intimada a apresentar um atestado médico atualizado, a defesa juntou um relatório que, segundo o magistrado, não confirma a internação.

O que diz a lei

Manoel foi conde-

nado com base na Lei 9.605/98. No artigo 62, ela determina que é crime destruir, inutilizar ou deteriorar bem, arquivo, registro, museu, biblioteca, pinacoteca, instalação científica ou similar protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial. A pena para quem pratica o crime é reclusão de um a três anos, e multa.

Na mesma lei, o artigo 68 ainda prevê que caso o responsável legal ou contratual deixe de cumprir sua obrigação, deverá ser punido com detenção de um a três anos, e multa.

Fonte: em.com.br

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



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

> INSPEÇÃO PREDIAL
 > PERÍCIAS
 > AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

GECON INAUGURA UNIDADE FRANQUEADA EM BRASÍLIA E REFORÇA GESTÃO COMPLETA PARA CONDOMÍNIOS DO DF

Brasília passa a contar oficialmente com uma nova unidade da GECON, empresa reconhecida nacionalmente pela atuação especializada em gestão completa de condomínios. A loja franqueada foi inaugurada em Águas Claras, no Edifício Bahamas Center, Loja 28, ampliando a presença da marca no Centro-Oeste e fortalecendo o mercado condominial do Distrito Federal.

A expansão ocorre sob o comando de Victor Blanco, CEO da GECON, que destacou a importância estratégica da capital federal para o crescimento da rede. Segundo ele, a chegada da franquia representa um marco no fortalecimento da atuação profissional no setor condominial da região.

“Brasília é um mercado altamente qualificado e com grande potencial de desenvolvimento na área de administração e gestão condominial. Nossa expectativa com a unidade franqueada é oferecer uma gestão completa, técnica e transparente, elevando o padrão de atendimento e resultados para síndicos e condomínios do DF”, afirmou Victor Blanco.

A GECON Brasília chega com proposta de gestão completa para os condomínios do Distrito Federal, abrangendo administração financeira, planejamento orçamentário, controle de inadimplência, prestação de contas detalhadas, gestão preventiva, suporte técnico-operacional e acom-



panhamento estratégico da gestão. O modelo inclui análise de contratos, revisão de custos, implantação de rotinas administrativas modernas e apoio direto ao síndico nas decisões estruturais.

A unidade também oferece diagnóstico inicial gratuito para novos clientes, permitindo identificar oportunidades de economia, ajustes de governança e melhorias operacionais. Síndicos, conselhos fiscais e moradores passam a contar com relatórios gerenciais claros, transparência nas movimentações financeiras e ferramentas digitais que facilitam a comunicação e a organização interna.

Além disso, a GECON Brasília atua na transição de administradoras, reorganização financeira de condomínios em situação de déficit e implantação de boas práticas de com-

pliance condominial. O objetivo é proporcionar segurança jurídica, estabilidade financeira e valorização patrimonial aos empreendimentos atendidos.

Instalada em uma das regiões que mais crescem no Distrito Federal, a nova unidade reforça o compromisso da marca com a profissionalização da gestão condominial. Para atendimento e informações, a loja está localizada no Bahamas Center, Loja 28, Águas Claras, e atende pelo telefone (61) 99374-6774.

A inauguração consolida mais um passo na expansão nacional da GECON e representa uma oportunidade concreta para condomínios do DF que buscam uma gestão completa, moderna e orientada a resultados.

Fonte: Da Redação



PERÍCIA EM ENGENHARIA DIAGNÓSTICA: INSTRUMENTO TÉCNICO DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL NO CONDOMÍNIO

A gestão condominial contemporânea exige cada vez mais profissionalização, responsabilidade técnica e decisões fundamentadas. Dentro desse cenário, a perícia em engenharia diagnóstica se consolida como ferramenta essencial para síndicos que desejam reduzir riscos, evitar desperdícios financeiros e proteger juridicamente o condomínio.

A engenharia diagnóstica não se limita a uma simples inspeção visual ou a um parecer informal. Trata-se de um conjunto de procedimentos técnicos estruturados, com metodologia específica, base normativa e análise multidisciplinar. O objetivo é identificar a origem, a causa e a extensão de anomalias construtivas, falhas de desempenho ou manifestações patológicas na edificação.

Em condomínios, é comum que problemas como infiltrações, fissuras, trincas estruturais, recalques diferenciais, corrosão de armaduras, falhas em sistemas elétricos e sobrecargas hidráulicas sejam tratados de forma paliativa. Resolve-se o efeito visível, mas a causa permanece. A engenharia diagnóstica rompe com essa lógica, investigando profundamente o fenômeno técnico.

O processo pericial envolve levantamento



documental (projetos estruturais, arquitetônicos e complementares), análise de memoriais descritivos, verificação de histórico de manutenção, entrevistas técnicas, inspeções detalhadas e, quando necessário, ensaios não destrutivos ou laboratoriais. Em alguns casos, utiliza-se termografia, ultrassom, esclerometria, extração de testemunhos ou testes de estanqueidade.

A correta identificação da causa raiz é determinante para evitar retrabalho. Infiltrações, por exemplo, podem decorrer de falha de impermeabilização, fissura estrutural, erro de execução ou deterioração natural do sistema. Cada hipótese exige solução distinta. Intervenções inadequadas apenas elevam custos e ampliam conflitos entre condôminos.

A atuação preventiva

também possui impacto jurídico significativo. O Código Civil prevê prazos de garantia para vícios construtivos. Sem laudo técnico fundamentado, o condomínio pode perder a oportunidade de responsabilizar construtoras ou projetistas dentro do prazo legal. O laudo pericial é instrumento probatório robusto em eventual demanda judicial.

Além da esfera judicial, a engenharia diagnóstica auxilia na elaboração de planos de manutenção alinhados à ABNT NBR 5674, que estabelece diretrizes para gestão da manutenção predial. Condomínios que adotam planejamento técnico reduzem falhas sistêmicas, ampliam a vida útil dos sistemas e valorizam o patrimônio imobiliário.

Outro aspecto relevante é a responsabilidade civil do síndico. O gestor

que ignora sinais técnicos evidentes pode ser responsabilizado por omissão. Fissuras estruturais não investigadas, falhas elétricas não corrigidas ou problemas hidráulicos recorrentes podem culminar em acidentes graves. A contratação de perícia demonstra diligência administrativa.

Em edificações com mais de 10 ou 15 anos, torna-se recomendável a realização de avaliações técnicas periódicas, especialmente quando inexistem registros históricos organizados. A cultura de manutenção corretiva ainda predomina em muitos condomínios brasileiros, mas a tendência mundial é migrar para modelo preditivo e preventivo.

Há também impacto financeiro direto. Um diagnóstico preciso evita intervenções desnecessárias e reduz a ocorrên-

cia de obras emergenciais, que normalmente possuem custo elevado. A previsibilidade técnica contribui para melhor elaboração da previsão orçamentária e para planejamento de fundos específicos de manutenção.

Em empreendimentos novos, a engenharia diagnóstica é estratégica na fase de recebimento de obras. A vistoria técnica especializada identifica vícios ocultos antes da expiração da garantia. A ausência dessa análise pode transferir ao condomínio custos que deveriam ser suportados pela construtora.

A governança condominial moderna exige transparência e base técnica nas decisões. As assembleias tornam-se mais objetivas quando o síndico apresenta laudos fundamentados em normas técnicas e evidências científicas. Reduz-se a subjetividade e aumenta-se a confiança na administração.

A perícia em engenharia diagnóstica, portanto, não é apenas instrumento de resolução de conflitos, mas elemento estruturante de gestão profissional. Condomínios que adotam cultura técnica preventiva se tornam mais seguros, economicamente estáveis e juridicamente protegidos.

Fonte: Da Redação



Portal **Folha do** Síndico **DF**

WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR
Acesse nosso site, participe das promoções e concorra a prêmios exclusivos

- Downloads
- Notícias
- Enquetes

- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções



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