



O QUADRADO MÁGICO DA GESTÃO CONDOMINIAL



Pág.: 09

Destaques

MORADOR É EXCLUÍDO DE CONDOMÍNIO APÓS COMPORTAMENTO INADEQUADO E DECISÃO É MANTIDA PELA JUSTIÇA

Pág. 04

DEVERES LEGAIS DO SÍNDICO

Pág. 05

PADRONIZAÇÃO DE FACHADAS

Pág. 06

MULHER É CONDENADA POR ASSASSINAR SÍNDICA APÓS COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL

Pág. 08

MORADORES CRITICAM REFORMA DE ELEVADORES DE R\$ 13 MILHÕES NO TOPLIFE

Pág. 11

PREVER É MUITO MELHOR QUE REMEDIAR

Pág. 12



B DOIS B

b2bservicos.com



JROFFICE
Assessoria Condominial

www.jroffice.com.br

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

LACOMBE
ll
Essências & Aromas

Essências e Aromas para deixar seu condomínio mais agradável!

(61)98217.7777 @LacombeAromas

Sollo

solloservicos.com.br/

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Fevereiro 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			

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	5	-----
FGTS	17	-----
INSS / IRRF	17	-----
PIS	17	-----

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	950,00 Mensal	46,50 Dia Trabalhado	47,50 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	ICON	Total Geral			Pessoal/Encargo			Tarifas			Manut. de Equipamentos			Conservação e Limpeza			Diversos							
		Var. %			Var. %			Var. %			Var. %			Var. %			Var. %							
		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

Mês: Dezembro/24
Índice Base Dez/01 - 100,000

OCTOGONAL, CRUZEIRO E SUDOESTE

SÍNDICO!

Transforme desafios em soluções!

CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS
Folha do Síndico
2ª Turma 2025

19 e 20 MAI

BRASÍLIA/DF

COM CERTIFICADO DE PARTICIPAÇÃO

Data: 19 e 20 de maio de 2025
Local: Colégio CIMAN - AOS 1/4 - Octogonal
Horário: das 19h às 22h

2ª TURMA 2025

Inscrições Gratuitas:
www.folhadossindico.com.br

Oferecimento:

Realização:

Patrocínio Master:

Apoio:

Apoio Institucional:

Patrocínio:

Ingresso solidário: 1kg de alimento não perecível

Tabela do INSS - 2025

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.518,00	7,5%	Valor da cota de Salário-Família 65,00
De 1.518,01 até 2.793,88	9%	Remuneração até 1.906,04
De 2.793,89 até 4.190,83	12%	
De 4.190,84 até 8.157,41	14%	
		Salário Mínimo
Teto Máximo 8.1517,41		Valor do Salário Mínimo 1.518,00

Salário Mínimo para 2025	R\$ 1.518,00
---------------------------------	--------------

Tabela do IRRF - 04/2024

Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 2.259,20	0,00%	0,00
De 2.259,21 até 2.826,65	7,50%	169,44
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%	381,44
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	662,77
Acima de 4.664,68	27,50%	896,00
Dedução por Dependente		189,59
Recolhimento Mínimo do IRRF		10,00

EXPEDIENTE

Folha do Síndico

A Informação Dirigida

Publicação Mensal da:

Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:

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

Designer Gráfico:
Harlen Borges Frigo

Formato:
Digital

Distribuição:
Download Gratuito

Web:
10.000 Disparos

Abrangência:
Brasil

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



Oferecimento:

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	985 a 1.577	1.578 a 2.368	2.369 a 3.154	3.155 a 4.747	4.748 a 6.317	6.318 a 21.536
Asa Sul/Norte	1.577 a 2.368	2.369 a 3.154	3.155 a 4.747	4.748 a 4.925	4.926 a 5.687	5.688 a 12.203
Ceilândia	787 a 1.163	1.164 a 1.512	1.513 a 1.687	1.688 a 2.398	2.399 a 3.374	3.375 a 8.520
C. A. Vicente Pires	955 a 1.163	1.164 a 1.413	1.414 a 1.577	1.578 a 1.972	1.973 a 2.410	2.411 a 4.305
Cruzeiro	1.577 a 1.770	1.771 a 2.242	--	--	--	--
Gama	1.577 a 1.770	1.710 a 2.242	2.243 a 2.440	2.441 a 3.154	3.155 a 4.880	4.881 a 8.053
Guará	985 a 2.2420	2.243 a 2.871	2.872 a 3.516	3.517 a 4.192	4.193 a 6.537	6.538 a 11.124
Noroeste	1.577 a 2.514	2.515 a 3.157	3.158 a 4.195	4.196 a 5.831	5.832 a 7.377	7.378 a 14.200
Riacho Fundo	786 a 1.075	1.076 a 1.577	1.578 a 1.770	1.771 a 2.178	2.179 a 3.533	3.534 a 4.495
Samambaia	786 a 1.577	1.578 a 1.792	1.793 a 2.760	2.761 a 3.154	3.155 a 4.736	4.737 a 7.770
Sobradinho	1.577 a 2.119	2.120 a 2.222	2.223 a 2.726	2.727 a 3.364	3.365 a 4.560	4.561 a 6.660
Taguatinga	1.577 a 1.880	1.881 a 2.367	2.368 a 2.851	2.852 a 3.364	3.365 a 4.146	4.147 a 4.427
Sudoeste	1.577 a 2.242	2.243 a 3.157	3.158 a 4.304	4.305 a 5.202	4.203 a 6.183	6.184 a 15.788
Mangueiral	--	--	--	--	--	4.736 a 6.318
Octogonal	1.217 a 1.577	1.578 a 2.404	2.405 a 3.335	3.336 a 4.034	--	--
Lago Sul/Norte	1.577 a 2.242	2.243 a 2.762	2.763 a 3.408	3.409 a 4.394	4.395 a 5.554	5.555 a 16.149
Núcleo Bandeirante	787 a 1.577	1.578 a 2.151	2.152 a 2.922	2.923 a 3.245	3.246 a 3.767	--

*Sujeita à alterações - Válida até 31/12/2025

OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2025, seguem as referências 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 referências de remuneração do subsíndico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referencial 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/2025 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/2025, 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.

MORADOR É EXCLUÍDO DE CONDOMÍNIO APÓS COMPORTAMENTO INADEQUADO E DECISÃO É MANTIDA PELA JUSTIÇA

TJMS mantém decisão e morador é excluído de condomínio por comportamento inadequado

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJMS) manteve a decisão de exclusão de um morador de um condomínio residencial devido a seu comportamento considerado inadequado e prejudicial à harmonia do local. O condômino havia recorrido da determinação judicial que ordenava sua saída, mas teve o pedido negado, consolidando o entendimento de que a administração condominial tem o direito de adotar medidas rigorosas para preservar o bem-estar coletivo.

Histórico do caso

O caso teve início após diversas reclamações de moradores e da administração do condomínio sobre a conduta do residente. Segundo relatos, ele promovia desordem, desrespeitava regras internas e colocava em risco a segurança dos demais condôminos. Relatórios apresentados no processo demonstram que o morador acumulava um histórico de infrações graves, incluindo:

- Comportamento agressivo contra vizinhos e funcionários do condomínio;
- Descumprimento reiterado das normas do regimento interno;
- Atitudes que geravam insegurança e desconforto entre os moradores;
- Resistência em cessar os comportamentos inadequados, mesmo após notificações e advertências.

Diante da insatisfação generalizada e da impossibilidade de solução amigável, o condomínio optou por ingressar com uma ação judicial para remover o morador, com base na violação do dever de convivência pacífica e no direito coletivo de usufruir do ambiente de forma segura.

Decisão da Justiça

Na primeira instância, o juiz responsável pelo caso acatou o pedido do condomínio e determinou a exclusão do morador, fundamentando a decisão no princípio da função social da propriedade e no direito coletivo à qualidade de vida. A defesa do condômino recorreu, alegando que a medida era desproporcional e violava seu direito de propriedade.

Entretanto, ao analisar o recurso, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJMS) confirmou a sentença, destacando que a permanência do morador representava uma ameaça à ordem e à harmonia do condomínio. O acórdão ressaltou que o direito de propriedade não pode se sobrepor ao direito dos demais moradores de usufruírem de um ambiente seguro e respeitoso.

Entendimento jurídico e implicações

A decisão do TJMS reforça o entendimento de que, embora a exclusão de um condômino seja uma medida extrema, ela pode ser aplicada quando há reiterado descumprimento das normas condominiais e quando a convivência se torna insustentável. Especialistas em direito condominial

afirmam que esse tipo de medida tem sido cada vez mais discutido nos tribunais, diante do crescimento de conflitos em condomínios e da necessidade de garantir a harmonia nas relações interpessoais nesses espaços.

Além disso, a sentença evidencia a importância do regimento interno e da convenção condominial como ferramentas essenciais para estabelecer diretrizes de convivência. Quando essas regras são ignoradas e o infrator não demonstra intenção de se adequar, a exclusão pode ser considerada um mecanismo legítimo para resguardar o bem-estar coletivo.

Alerta para outros condomínios

O caso serve como um alerta para síndicos e administradores condominiais sobre a importância de documentar e agir corretamente diante de conflitos severos. Notificações, registros de reclamações e assembleias são fundamentais para respaldar qualquer ação judicial.

Além disso, moradores devem estar cientes de que viver em condomínio exige respeito às regras estabelecidas e que comportamentos que causem transtornos graves podem resultar em medidas judiciais severas, incluindo a remoção compulsória.

A decisão do TJMS fortalece o princípio de que a moradia coletiva demanda equilíbrio entre direitos individuais e coletivos, garantindo um ambiente harmonioso e seguro para todos.

Fonte: condominiointerativo.com.br

ADVOGADA É EMPURRADA DE ESCADA POR FILHO DE SÍNDICA DE PRÉDIO POR CAUSA DE DÍVIDA



Sônia Maria do Socorro Fernandes, advogada de 70 anos, sofreu um corte de 15 cm na cabeça e hematomas após ser empurrada por Juan Carlos Marques Gideus, filho da síndica Carmen Silvia Ferreira Marques, em um condomínio no Rio de Janeiro.

O incidente ocorreu durante uma discussão sobre dívidas de condomínio. Sônia alega que prestou serviços ao pré-

dio em troca de isenção de taxas, fato que não foi cumprido.

A vítima agora usa muletas devido ao ataque. Carmen foi presa temporariamente, mas liberada quando as imagens comprovaram que não foi ela quem empurrou Sônia.

Juan Carlos ainda está foragido, e as autoridades continuam a investigação.

Fonte: @direitonews



ANUNCIE AQUI E MOSTRE SUA MARCA!

folhadosindico@gmail.com

3011-7311

Folha do Síndico
A informação dirigida

DEVERES LEGAIS DO SÍNDICO



| Por Maria Isabel da Silva

Recentemente, no Rio de Janeiro, foi noticiada a morte de uma menina de 7 anos que fora atingida na cabeça pela estrutura de um balanço que cedeu enquanto brincava na área comum do condomínio. O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.348, estabelece as atribuições do síndico, destacando-se:

Inciso V: "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores".

Inciso IX: "realizar o seguro da edificação".

Essas disposições legais impõem ao síndico a obrigação de manter as áreas comuns em adequado estado de conservação e assegurar a contratação de seguros necessários, visando à proteção do patrimônio e à segurança dos moradores.

Responsabilidade por Omissão na Manutenção

A omissão na realização de manutenções necessárias pode configurar negligência, resultando na responsabilização civil do síndico. Por exemplo, a falta de manutenção em elevadores, sistemas de combate a incêndio,



para-raios, playgrounds, instalações elétricas, hidráulicas e de gás pode ocasionar acidentes e danos aos condôminos ou visitantes. Nessas situações, o síndico pode ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes de sua inação.

Consequências da Omissão

A negligência do síndico em suas obrigações pode acarretar diversas consequências, tais como:

- **Responsabilidade Civil:** Obrigação de indenizar prejuízos materiais e morais sofridos por condôminos ou terceiros.
- **Responsabilidade Criminal:** Em casos de acidentes graves ou fatais decorrentes de omissão, o síndico

pode responder criminalmente por sua negligência.

- **Destituição do Cargo:** A assembleia de condôminos pode destituir o síndico de suas funções, conforme previsto na convenção condominial e no código civil, artigo 1349

É fundamental que o síndico atue com diligência e proatividade na gestão do condomínio, garantindo a manutenção adequada das áreas comuns e a segurança de todos os moradores, evitando assim possíveis tragédias e consequentes responsabilizações legais.

Dra. Maria Isabel da Silva - Advogada Imobiliária, Palestrante e Professora; Pós-graduada em Docência no Ensino Superior e Educação Especial e Inclusiva.

APARTAMENTO DE NELSON RUBENS NO GUARUJÁ É LEILOADO POR DÍVIDA DE CONDOMÍNIO



O apresentador Nelson Rubens, de 87 anos, teve um apartamento de sua propriedade na praia da Enseada, em Guarujá, no litoral de São Paulo, leilado por ordem da Justiça devido a uma dívida de condomínio de aproximadamente R\$ 240 mil.

Segundo o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), o condomínio do Edifício Cristina moveu ação contra o apresentador em 2017. Com o não pagamento da dívida, o imóvel foi penhorado e leilado eletronicamente.

A juíza Tamara Hochgreb Matos determinou, no final de fevereiro, a transferência de posse do apartamento ao vencedor do leilão. O imóvel, que era avaliado no valor R\$ 771 mil, foi arrematado por R\$ 462 mil.

Segundo determinação da magistrada, o valor da arrematação será usado primei-

ro para pagar a dívida condominial, e o restante será destinado ao pagamento de uma dívida em IPTU com a prefeitura da cidade, de cerca de R\$ 211 mil.

Famoso pelo bordão 'ok, ok' e pelas colunas sociais em eventos de celebridades, Nelson Rubens já havia passado por outra disputa judicial envolvendo uma dívida com um mecânico. Na ocasião, após ter R\$ 3.689 bloqueados de suas contas bancárias, o comunicador afirmou à Justiça que passa por dificuldades financeiras e que 'sobrevive com o auxílio do filho'.

Em carta escrita à mão, o apresentador declarou que 'ganha muito pouco'. "E o pouco que ganho mal dá para suprir a alimentação, medicação e despesas gerais de um idoso", afirmou, na carta anexada ao processo envolvendo o mecânico.

Fonte: terra.com.br

SALGADOS ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

Encomendas: (61) 98217.7777

Salgados Congelados

Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR Condomínio
Aldo Junior

CRECI/DF 6504

(61) 98209-9999

PADRONIZAÇÃO DE FACHADAS



| Por Fabiano Cavalcante

Os edifícios envelhecem e devido às novas exigências surgidas com o passar do tempo, precisam de renovações ou atualizações para aumentar sua vida útil, seu desempenho, a modernização de sistemas, acessibilidade, estética e funcionalidade.

Esses edifícios, podem então passar por processos de reforma ou retrofit (envolve a integração de novas tecnologias), sendo que esses processos acontecem no edifício todo ou somente nas unidades individuais, sejam habitações, salas comerciais ou lojas.

Quando o processo acontece no edifício como um todo, geralmente as decisões partem do con-

domínio, obedecendo restrições estabelecidas em Regulamento interno ou assembleia. Dessa forma, todos os seus elementos internos e externos que compõe a edificação - fachadas principalmente - devem apresentar a mesma solução ou seja a padronização, característica essencial para a manutenção do caráter da edificação.

Exemplos disso são: a modernização dos sistemas de aquecimento e geração de energia solar, sistemas de segurança, revisão dos elementos para conforto técnico e acústico, aproveitamento das águas pluviais, fechamento e ocupação com vidro nas varandas, troca de esquadrias, mudança de mate-

riais de revestimento, reforma dos acessos, etc

Ao contrário, quando o processo acontece somente nas unidades individuais, as questões são decididas geralmente pelos proprietários ou inquilinos, e muitas vezes sem o essencial apoio técnico de um profissional qualificado.

Nessa caso, nem sempre as soluções adotadas são padronizadas e todo o conjunto pode ficar comprometido, como é o caso específico da colocação de aparelhos de ar condicionado um dos elementos, sabidamente, que mais danificam as fachadas. Como sempre foi comum a colocação aleatória desses aparelhos e ao

descaso dos autores dos projetos para a questão, o poder público teve que intervir com alternativas de solução.

O código de obras e especificações de Brasília (COE) já prevê lugares específicos para equipamentos técnicos que devem ser incorporados nas fachadas, a laje técnica.

A laje técnica é uma área reservada no pavimento de um edifício que abriga os equipamentos e as tubulações dos principais sistemas operacionais de um condomínio. Ela pode proporcionar além de ganho de espaço nos apartamentos o aumento da área útil na fase de projeto arquitetônico.

Caso essa laje não seja

incorporada no projeto, podemos criar elementos (como brises por exemplo) que escondam ou agrupem esses aparelhos de forma organizada.

Seja qual for o nível de intervenção na edificação, o procedimento correto é sempre se elaborar um projeto arquitetônico detalhado, a partir de regras predefinidas cujas soluções sejam pensadas pelos proprietários/inquilinos ou debatidas e decididas em assembleia.

Fabiano Cavalcante

Arquiteto formado na Unb

Proprietário da empresa

ARCH 2 Arquitetura e Design

Empresa de Brasília especializada em Reforma e Retrofit



TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em Condomínios

Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!



Mais de
20 anos
no mercado

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:

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

Solicite um orçamento sem compromisso!

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

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

www.b2btidf.com.br

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Abril / 2025

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
Lacombedromas

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

MULHER É CONDENADA POR ASSASSINAR SÍNDICA APÓS COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL

Espanhola Marta Carrera Huertos, 33, recebe pena de 13 anos por homicídio premeditado de Pilar Moreno, síndica em Madri, após disputa por dívida de 10 mil euros



Em um caso que abalou a Espanha, Marta Carrera Huertos, de 33 anos, foi condenada a 13 anos de prisão pelo assassinato premeditado de Pilar Moreno, síndica de um condomínio no bairro de Carabanchel, em Madri. O crime ocorreu em 27 de fevereiro de 2023, motivado por uma disputa relacionada a uma dívida condominial de 10 mil euros (aproximadamente R\$ 65 mil).

De acordo com o Ministério Público espanhol, Huertos dirigiu-se intencionalmente à residência de Moreno com o propósito de cometer o homicídio. Após o ato, ela colocou o corpo da vítima em uma mala, transportou-o no porta-malas de seu veículo e seguiu para Toledo, onde sua família possuía um terreno utilizado como lixeira. No local, Huertos incendiou o corpo após despejar gasolina sobre ele.

No dia do crime, Moreno e Huertos haviam combinado uma visita ao banco para regularizar a dívida pendente. A ausência de Moreno foi notada quando seu sobrinho

percebeu que as luzes do apartamento estavam acesas e seus pertences pessoais, como carteira e celular, permaneciam no imóvel. Preocupado, ele recorreu às redes sociais para solicitar ajuda na busca por sua tia desaparecida.

A investigação levou à prisão de Huertos em março de 2023, após a descoberta do corpo. Desde o início, ela foi considerada a principal suspeita, tanto pela dívida existente quanto pelo fato de o corpo ter sido encontrado em uma propriedade vinculada à sua família. O julgamento teve início em 10 de fevereiro de 2025, em Madri, culminando na condenação de Huertos por homicídio premeditado.

Este caso destaca a gravidade das disputas condominiais e a importância de buscar soluções pacíficas para conflitos financeiros. A condenação de Huertos serve como um lembrete das consequências legais severas para atos de violência, especialmente em contextos comunitários.

Como condomínios podem evitar conflitos extremos?

Para prevenir disputas que possam evoluir para situações graves, especialistas recomendam algumas práticas essenciais para a gestão condominial:

Diálogo e transparência: Manter uma comunicação clara entre síndicos e moradores sobre taxas, reajustes e inadimplências.

Mediação de conflitos: Contar com profissionais especializados para intermediar disputas e evitar confrontos diretos.

Ações legais adequadas: Optar por medidas jurídicas para cobrança de débitos, sem abordagem pessoal ou confrontos diretos.

Segurança reforçada: Monitoramento de áreas comuns e identificação de ameaças podem evitar episódios de violência.

Fonte: condominiointerativo.com.br

CASO GEOVANNA: FOTO MOSTRA FIOS DESENCAPADOS E INSTALAÇÃO ELÉTRICA PRECÁRIA



Uma fatalidade expôs o descaso com a segurança em condomínios! Geovanna Rodrigues da Silva, de apenas 12 anos, morreu eletrocutada após encostar em fios desencapados na "casa de máquinas" da piscina de um condomínio na Zona Sul de SP.

A menina brincava de esconde-esconde quando desapareceu por duas horas. Ao ser encontrada, estava desacordada e moradores que tentaram socorrê-la também levaram choques. O Corpo de Bombeiros a levou ao hospital, mas ela não resistiu.

FALTA DE MANUTENÇÃO E NEGLIGÊNCIA?

Imagens do local mostram instalações elétricas precárias e de fácil acesso, levantando questões sobre a responsabilidade do condomínio e do síndico.

Moradores e familiares estão revoltados e cobram justiça! "Isso poderia ter sido evitado!", desabafou um parente.

A perícia foi acionada e o caso está sendo investigado pelo 98º DP (Jardim Miriam). O condomínio ainda não se posicionou oficialmente.

Síndicos e administradoras, a segurança do condomínio é sua responsabilidade! Mantenha revisões em dia e evite tragédias como essa.

Fonte: [condominiointerativo](http://condominiointerativo.com.br)

Showroom da TEC-LAR

LOJA FÍSICA EM BRASÍLIA



TEC-LAR
AR CONDICIONADO



REVENDEDOR AUTORIZADO



GREE



TCL

98122-8367
3465-2322

teclardf.com.br

[teclararcondicionado](https://www.facebook.com/teclararcondicionado)

Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

O QUADRADO MÁGICO DA GESTÃO CONDOMINIAL

Os condomínios vêm exigindo cada vez mais capacitação e preparo dos síndicos e gestores condominiais em geral. As ferramentas de gestão se modernizam a cada dia, tais como: inteligência artificial, aplicativos e muito mais.

Mas uma gestão condominial focada em planejamento à moda antiga ainda faz muito sucesso. As áreas chave de administração de um condomínio, apesar de toda tecnologia continuam sendo as mesmas.

A palavra chave é gestão. A gestão condominial é a base de qualquer organização de sucesso. Independentemente do tamanho do condomínio, sejam eles condomínios residenciais, comerciais ou mistos, a forma como a administração é gerenciada, pode determinar o sucesso e a consequente aprovação pelos condôminos.

Mas afinal, o que é gestão condominial e como ela pode ajudar a melhorar o resultado final do mandato do síndico?

Assim, vamos falar dos principais conceitos, áreas e ferramentas dessa prática fundamental para o sucesso de qualquer gestão de síndico.

O quadrado mágico estratégico é uma ferramenta visual útil para planejar e alinhar iniciativas em torno de áreas-chave de gestão. Para a melhoria da gestão de um condomínio, podemos adaptar essa ideia para reunir e equilibrar as dimensões essenciais da administração condominial.

Aqui está um exemplo de um quadrado mágico estratégico com quatro áreas centrais, cada uma representando um pilar da boa gestão:

Quadrado Mágico Estratégico para Gestão Condominial



Descrição de cada quadrante:

1. Gestão Financeira e Orçamentária

- Controle de receitas e despesas
- Prestação de contas transparente
- Planejamento orçamentário anual
- Fundo de reserva e inadimplência

2. Gestão Operacional e Infraestrutura

- Manutenção preventiva e corretiva
- Gestão de contratos e fornecedores
- Sustentabilidade e eficiência energética
- Segurança patrimonial

3. Gestão Comunitária e Comunicação

- Relacionamento com condôminos
- Canais de comunicação eficazes
- Promoção da convivência e eventos
- Resolução de conflitos

4. Governança e Conformidade Legal

- Cumprimento de leis e normas (ex: LGPD, código civil)
- Atas e assembleias regulares
- Regulamento interno atualizado
- Representatividade e participação

Agora como usar as ferramentas?

- Reúna o corpo gestor (síndico, conselho fiscal, contador, advogado, engenheiro e demais prestadores de serviços contratados pelo condomínio a fim de revisar cada quadrante, suas funcionalidades, prioridades e perspectivas de médio e longo prazo.
- Defina metas a serem trabalhadas, os indicadores ideais e ações para cada área específica com cada profissional do ramo.
- Atualize o quadrado a cada 6 meses ou 1 ano.
- Use-o como guia para assembleias e prestação de contas.

Como a aplicação e implementação séria e comprometida desse quadrado mágico na gestão condominial, os caminhos a serem seguidos na medida que os problemas mais comuns ocorrerem no dia a dia da administração condominial, e até mesmo os mais complexos serão encurtados e enfrentados com profissionalismo e competência que o cargo de síndico exige, culminando no amplo e irrestrito apoio dos condôminos pelas ações implementadas e consequentemente a diminuição dos custos vitoriosos da gestão.

ATENÇÃO SÍNDICO!

MANTRA DO MÊS



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



18, 19 e 20
SETEMBRO
BRASÍLIA-DF



2025[®]
UNA SÍNDICO

Depende de nós!



Organização:



Realização:



Mídias Oficiais:



Mídias de Apoio:



Patrocínio Master:



Patrocínio Master:



**O evento condominial
mais aguardado
do Brasil!**

**Evento Gratuito!
Vagas Limitadas!**

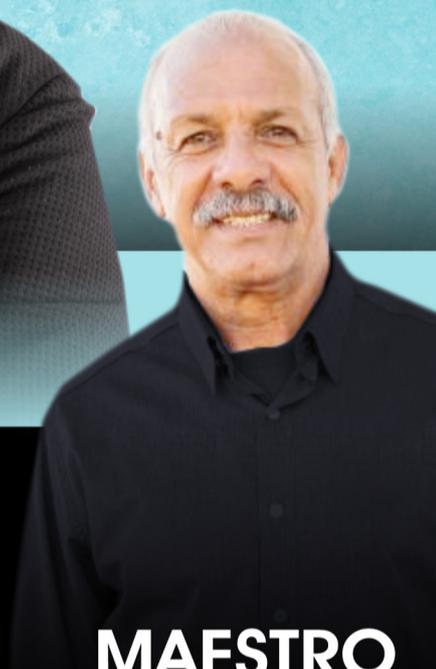
**IVAN
LINS**



**FÁBIO
RABIN**
STAND UP COMEDY



**ISSAO
IMAMURA**
ILUSIONISTA



**MAESTRO
JUNIOR**
TALK SHOW

O time de atrações já está escalado!

E AINDA

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

PRÉ-INSCRIÇÕES:

www.unasindico.com.br

Não serão aceitas inscrições no dia do evento

MAIS INFORMAÇÕES:

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

Local: GOB - Grande Oriente do Brasil

SGAS - Av. W/5 - Quadra 913 - Conjunto H - Brasília/DF

Horário: 9h às 21h



Estacionamento gratuito para 1.100 veículos

MORADORES CRITICAM REFORMA DE ELEVADORES DE R\$13 MILHÕES NO TOPLIFE

Proposta de Modernização dos Elevadores no Top Life Miami Beach Gera Controvérsias e Preocupação Entre Moradores

Inacreditável, mas verdadeiro: a proposta de modernização dos elevadores no condomínio Top Life Miami Beach, que ultrapassa a marca de R\$ 13.000.000,00 milhões tem gerado uma série de questionamentos entre os moradores.

A assembleia realizada nesta sexta-feira dia 21/03/25, conduzida pela moradora Mariana, foi marcada por um clima de desorganização e falta de clareza, deixando muitos presentes perplexos com a forma como os assuntos foram tratados.

Ao invés de discutir de forma transparente e detalhada a necessidade da troca parcial ou total dos elevadores, Mariana optou por direcionar a pauta para questões de "vendas", o que foi visto como um desvio de foco por vários condôminos.

A condução da assembleia foi amplamente criticada, com muitos apontando a falta de pre-



paro da moradora para gerenciar discussões de tamanha relevância. A presidente da assembleia fixada na tela do celular contava com um grupo de apoiadores, aproximadamente quatro moradoras estavam tentando influenciar as decisões impedindo participação de peritos, gerando desconfiança entre os presentes.

O valor apresentado para a modernização é expressivo e inédito, mas poucos detalhes foram fornecidos sobre as propostas e as alternativas disponíveis. A falta de um planejamento estruturado e a ausência de Mariana em diversas assembleias

anteriores levantam sérias dúvidas sobre suas intenções e o comprometimento com as necessidades do condomínio.

Enquanto alguns moradores saíram da reunião com o sentimento de que as decisões estavam sendo tomadas sem a devida transparência e colaboração, o futuro das reformas continua envolto em incertezas. A situação pede uma reflexão mais profunda sobre a condução das próximas reuniões e a necessidade de maior envolvimento de todos os moradores na gestão do condomínio.

Fonte: @taguadadepre

STJ AUTORIZA PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO



A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por 5 votos a 4, que imóveis financiados com cláusula de alienação fiduciária podem ser penhorados para cobrir dívidas de condomínio. A decisão impacta diretamente o mercado imobiliário e a forma como credores fiduciários, como os bancos, são responsáveis por dívidas condominiais quando o comprador não cumpre com as obrigações. O julgamento estabelece que os credores podem ser obrigados a quitar essas dívidas, com o

banco assumindo a responsabilidade caso o devedor não pague.

Essa mudança de entendimento visa evitar que os outros condôminos sejam prejudicados com dívidas não quitadas, estabelecendo mais equidade na cobrança das taxas condominiais.

A decisão reforça a necessidade de revisar os contratos de financiamento e garantir que as obrigações com o condomínio sejam devidamente cumpridas.

Fonte: condominiointerativo

No mercado de generalistas somos especialistas!

36 ANOS NO MERCADO

JROFFICE
Assessoria Condominial

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

PREVER É MUITO MELHOR QUE REMEDIAR

A manutenção da fachada de um condomínio é essencial para garantir a segurança, a valorização do imóvel e evitar custos elevados com reparos emergenciais.

Muitos síndicos trabalham com as fachadas sem prever em orçamento as possíveis correções e manutenções que são necessárias serem realizadas a fim de evitar custos adicionais.

Por uma questão simplesmente de economia para o condomínio e tentando evitar aumento na taxa condominial, alguns síndicos excluem este custo de manutenção da previsão orçamentária para não onerar a taxa condominial, isso é um grande perigo.

O ideal é realmente incluir esta rubrica, objetivando manter a manutenção preventiva, que certamente será muito mais barata que a corretiva, que já envolve custos maiores em função da deterioração do material aplicado, bem como a mão de obra necessária que onera mais o orçamento.

Portanto fique atento às



medidas necessárias para evitar maiores custos ao longo da gestão, e ainda diminuir futuras obras de grande monta para falta de manutenção.

Aqui estão algumas medidas de prevenção e correção para manter a fachada em boas condições:

Prevenção (Manutenção Preventiva)

1. Inspeção Regular – Realizar vistorias periódicas para identificar rachaduras, infiltrações e desgastes nos revestimentos.

2. Limpeza Periódica – Lavar a fachada com produtos adequados para evitar acúmulo de sujeira, fungos e poluição.

3. Vedação de Juntas e

Frestas – Aplicar selantes em juntas de dilatação e fissuras para evitar infiltrações.

4. Manutenção de Calhas e Ralos – Garantir que os sistemas de drenagem estejam funcionando para evitar umidade excessiva.

5. Tratamento Anticorrosivo – Proteger ferragens e estruturas metálicas para evitar corrosão.

6. Revisão de Esquadrias e Vidros – Verificar janelas, caixilhos e fixações para evitar infiltrações e quedas.

7. Pintura e Revestimento – Realizar pintura ou aplicação de revestimentos protetores para prolongar a vida útil da fachada.

Em caso de não haver a manutenção preventiva,

o único caminho torna-se a manutenção corretiva, mais onerosa, porém extremamente necessária para garantir a habitabilidade e a conservação do patrimônio de todos.

Cada caso deve ser analisado especificamente, com uma análise criteriosa de laudo de engenharia, porém o básico seria o seguinte:

Correções (Manutenção Corretiva)

1. Reparo de Rachaduras e Fissuras – Aplicação de argamassa ou resinas para evitar infiltrações e danos estruturais.

2. Substituição de Pastilhas ou Revestimentos – Recolocação de peças soltas ou danificadas para

evitar acidentes e manter a estética.

3. Tratamento de Infiltrações – Impermeabilização de áreas afetadas e troca de rebocos danificados.

4. Troca de Elementos Estruturais – Caso partes da fachada estejam comprometidas, pode ser necessário reforço estrutural ou substituição de materiais.

Dicas para Reduzir Custos

• **Planejamento:** Criar um plano de manutenção para evitar reparos emergenciais mais caros.

• **Contratação de Empresas Especializadas:** Utilizar profissionais qualificados para garantir um serviço de qualidade e durabilidade.

• **Rateio de Custos:** Antecipar gastos com um fundo de reserva no condomínio para evitar taxas extras inesperadas.

A manutenção preventiva sempre será mais econômica do que a corretiva. Quando foi a última vez que a fachada do seu condomínio passou por uma inspeção?



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

FUNÇÃOÁRIOS 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
 /ATIVIDADEVERTICAL

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](https://www.facebook.com/qualifocoservicos)  [@qualifoco](https://www.instagram.com/qualifoco)



Escolha quem entende.

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



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

 (61) 3361 6004  @gruposollo

WWW.SOLLOSERVICOS.COM.BR

