



Destaques

NR-1 NOS
CONDOMÍNIOS:
IMPLANTAÇÃO, RISCOS E
RESPONSABILIDADE DO
SÍNDICO

Pág. 05

INDECISÃO: O INIMIGO
SILENCIOSO DA BOA
GESTÃO

Pág. 10

PETS EM
CONDOMÍNIOS:
DIREITO DOS
MORADORES OU FONTE
DE CONFLITOS?

Pág. 13

INSPEÇÃO PREDIAL:
CUSTO OU
INVESTIMENTO?

Pág. 17

DESTITUIÇÃO DE
SÍNDICO: MOTIVAÇÕES,
PROCEDIMENTOS E
CUIDADOS LEGAIS

Pág. 19

A SAÚDE EMOCIONAL DO SÍNDICO: PRESSÃO, DESGASTE E OS IMPACTOS SILENCIOSOS DA GESTÃO

Pág.: 08



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

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

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

Validade: 31/12/2025

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

Mês: Dezembro/25
Índice Base Dez/01 - 100.000

	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
Data	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

DR **Condomínio**
Aldo Junior

**ADQUIRA JÁ
SEU EXEMPLAR
(61) 3011-7300**



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
---------------------------------	--------------

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

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: o futuro exige estratégia, preparo e responsabilidade

A gestão condominial vive uma transformação definitiva. O que antes era visto como uma atividade operacional, focada apenas na administração de contas e resolução de problemas pontuais, tornou-se uma função estratégica que exige conhecimento técnico, visão de futuro e capacidade de liderança. Os desafios atuais mostram que administrar um condomínio vai muito além da rotina administrativa.

Nesta edição da Folha do Síndico, fica evidente que muitos dos problemas enfrentados pelos condomínios não decorrem da falta de recursos, mas da forma como eles são geridos. Questões como inadimplência, manutenção preventiva, prestação de contas, gestão de pessoas e planejamento financeiro demonstram que a diferença entre uma administração eficiente e uma gestão problemática está na capacidade de agir de forma estratégica e preventiva.

A tecnologia também ocupa papel cada vez mais relevante. Ferramentas como inteligência artificial, reconhecimento facial, aplicativos e sistemas integrados oferecem mais controle, agilidade e segurança. No entanto, sua utilização exige responsabilidade, transparência e respeito à privacidade dos moradores. Tecnologia, por si só, não resolve problemas; ela potencializa resultados quando aplicada com planejamento e propósito.

Outro aspecto fundamental é o fator humano. A saúde emocional dos síndicos, a valorização dos colaboradores e as novas exigências trabalhistas reforçam a necessidade de uma gestão mais consciente e equilibrada. Liderar pessoas, administrar conflitos e manter um ambiente saudável tornou-se tão importante quanto cuidar das finanças e da estrutura física do empreendimento.

A sustentabilidade, a contabilidade preventiva e a engenharia diagnóstica reforçam uma lição essencial: prevenir custa menos do que corrigir. Planejamento, monitoramento e decisões bem fundamentadas reduzem riscos, evitam desperdícios e contribuem para a valorização patrimonial.

Mais do que apresentar soluções prontas, esta edição convida gestores, síndicos e moradores a refletirem sobre o futuro dos condomínios. Em um cenário cada vez mais complexo, administrar bem significa construir confiança, fortalecer a governança, preservar patrimônio e garantir qualidade de vida para toda a coletividade.

Porque, no condomínio moderno, o sucesso da gestão não está apenas em resolver problemas, mas em antecipá-los e preparar o caminho para um futuro mais seguro, eficiente e sustentável.

Carta ao Leitor

Caro leitor,

A cada nova edição, torna-se mais evidente que a gestão condominial está passando por uma transformação sem precedentes. O condomínio moderno deixou de ser apenas um conjunto de unidades compartilhando despesas e passou a funcionar como uma pequena organização, onde decisões financeiras, jurídicas, humanas e tecnológicas impactam diretamente a vida de centenas de pessoas.

Nesta edição, convidamos você a refletir sobre temas que vão além da rotina administrativa. Falamos sobre a importância da transparência, da prevenção, da tomada de decisões e da profissionalização da gestão. Abordamos também desafios cada vez mais presentes, como a saúde emocional dos síndicos, os impactos das novas exigências trabalhistas, o avanço da tecnologia, a inadimplência e a necessidade de planejamento financeiro consistente.

O que se percebe é que muitos problemas não surgem da falta de recursos, mas da ausência de estratégia. Da mesma forma, as melhores soluções raramente estão em medidas emergenciais, mas em ações preventivas, planejamento e comunicação eficiente.

Vivemos um momento em que improvisar custa caro. Por isso, síndicos, conselheiros e gestores precisam desenvolver uma visão mais ampla, capaz de antecipar riscos, aproveitar oportunidades e construir ambientes mais seguros, sustentáveis e harmoniosos.

Mais do que apresentar informações, nosso objetivo é estimular uma nova forma de pensar a administração condominial: menos reativa, mais estratégica; menos baseada em urgências, mais orientada por planejamento.

Esperamos que os conteúdos desta edição contribuam para ampliar seu olhar sobre os desafios e as oportunidades do setor, fortalecendo a construção de condomínios mais organizados, valorizados e preparados para o futuro.

Boa leitura.

Anuncie Aqui

Seu cliente também leu isso!

Folha do Síndico
A informação dirigida

(61) 3011-7311

14 ANOS
DE TRADIÇÃO

Gestão de Pessoas

NR-1 NOS CONDOMÍNIOS: IMPLANTAÇÃO, RISCOS E RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

A atualização da Norma Regulamentadora NR-1 trouxe uma nova realidade para empresas e também para os condomínios que possuem funcionários próprios. Muitos síndicos ainda acreditam que a legislação trabalhista relacionada à saúde emocional e aos riscos psicossociais está restrita ao ambiente corporativo tradicional, mas essa interpretação pode gerar sérios problemas jurídicos, trabalhistas e financeiros.

A NR-1 passou a exigir maior atenção aos fatores de riscos psicossociais no ambiente de trabalho, incluindo situações relacionadas ao estresse ocupacional, assédio moral, pressão excessiva, conflitos interpessoais e condições emocionais que possam comprometer a saúde mental dos trabalhadores. Em um condomínio, isso envolve porteiros, zeladores, faxineiros, vigias, recepcionistas e demais colaboradores.

O grande desafio é que muitos condomínios

ainda operam em um modelo antigo de gestão, sem protocolos claros de relacionamento humano, sem treinamento emocional para lideranças e sem mecanismos preventivos de proteção ao trabalhador. Em diversos casos, funcionários convivem diariamente com pressão de moradores, excesso de cobranças, desrespeito e ambientes tóxicos.

O síndico precisa compreender que o condomínio possui responsabilidade legal sobre o ambiente laboral. Ignorar sinais de desgaste emocional, conflitos constantes ou episódios de assédio pode gerar ações trabalhistas relevantes, além de danos à imagem da administração.

A implantação preventiva exige algumas medidas fundamentais. A primeira delas é o mapeamento dos riscos psicossociais existentes no ambiente condominial. Depois, torna-se necessário implementar treinamentos, canais internos de comunicação, proto-

colos de conduta, regras claras de relacionamento e programas mínimos de prevenção emocional.

Outro ponto importante é o comportamento da própria gestão. Muitos conflitos internos surgem quando síndicos e conselheiros atuam de forma agressiva, impulsiva ou emocionalmente despreparada. Liderança não pode ser confundida com autoritarismo.

A negligência com a NR-1 pode trazer consequências sérias. Além de ações trabalhistas, o condomínio pode sofrer autuações, aumento de passivos, afastamentos frequentes de funcionários, alta rotatividade e perda da qualidade operacional.

A gestão condominial moderna deixou de ser apenas administrativa. Hoje ela também é humana, preventiva e emocional. Síndicos que ignorarem essa nova realidade poderão enfrentar problemas muito maiores no futuro.

Fonte: Da Redação

Torcida com Respeito

A COPA E O CONDOMÍNIO: COMO LIDAR COM OS EXCESSOS

A paixão pelo futebol costuma unir amigos, familiares e vizinhos, especialmente durante grandes competições como a Copa do Mundo. No entanto, o clima de festa pode se transformar em motivo de conflito dentro dos condomínios quando os limites da convivência deixam de ser respeitados.

É comum que moradores organizem confraternização para assistir aos jogos, utilizem áreas comuns e recebam convidados. O problema surge quando o entusiasmo ultrapassa os horários permitidos, gera excesso de ruído, bloqueia áreas de circulação ou compromete a segurança do empreendimento.

A legislação e as convenções condominiais garantem o direito ao lazer, mas também asseguram o sossego, a segurança e a saúde dos demais moradores. Por isso, o bom senso deve prevalecer. Síndicos e administradoras podem contribuir divulgando previamente orientações sobre o uso dos espaços comuns,

horários de funcionamento e regras para eventos.

Outro ponto importante é o consumo excessivo de bebidas alcoólicas, que frequentemente está associado a discussões, vandalismo e desrespeito aos funcionários do condomínio. Nesses casos, a aplicação das normas internas deve ocorrer de forma imparcial e documentada.

A melhor estratégia continua sendo a prevenção. Uma comunicação clara antes do início dos eventos esportivos reduz significativamente os conflitos e ajuda a preservar a boa convivência. Afinal, torcer pelo time do coração não deve significar abrir mão do respeito aos vizinhos.

O condomínio é um espaço coletivo onde direitos e deveres caminham juntos. Celebrar é importante, mas garantir a harmonia entre todos os moradores é fundamental para que a festa não termine em reclamações, advertências ou processos judiciais.

Fonte: Da Redação

Há 10 anos com o
MERCADO de
condomínios

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



SICOOB
BRMIL

COLUNA PERGUNTE AO



DR
Condomínio
Aldo Junior



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

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

Governança em Debate

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU CONDOMÍNIO DE FATO: O GRANDE DILEMA JURÍDICO

Em diversas cidades brasileiras, cresce o número de loteamentos, bairros planejados e empreendimentos organizados através de associações de moradores. Porém, muitos desses espaços funcionam, na prática, como verdadeiros condomínios de fato.

O problema surge justamente nessa zona cinzenta jurídica. Afinal, qual a diferença entre associação e condomínio? E quais os riscos envolvidos?

O condomínio possui natureza jurídica específica prevista em lei. Já a associação depende da adesão voluntária dos associados e possui regras próprias definidas em estatuto.

Na prática, muitos empreendimentos operam com controle de acesso, segurança privada, manutenção interna e cobrança de taxas semelhantes às condominiais. Porém, juridicamente, nem sempre possuem estrutura formal de condomínio.

Isso gera conflitos importantes. Um dos principais envolve a cobrança das contribuições associativas. Moradores que não

aderem formalmente à associação frequentemente questionam judicialmente a obrigatoriedade do pagamento.

Outro problema está relacionado à responsabilidade civil da gestão. Associações muitas vezes assumem funções típicas de condomínio sem possuir estrutura jurídica adequada para isso.

Questões urbanísticas, regularização imobiliária, prestação de contas, segurança jurídica dos contratos e legitimidade das decisões internas também se tornam temas sensíveis.

Além dos riscos jurídicos, existe o desafio da governança. Muitas associações operam sem transparência adequada, sem auditorias e sem regras claras de administração.

A escolha entre associação e condomínio deve ser analisada com profundidade técnica. Cada modelo possui vantagens, limitações e implicações legais específicas.

Ignorar essas diferenças pode gerar longas disputas judiciais, insegurança financeira e conflitos permanentes entre moradores e gestão.

Fonte: Da Redação



Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

2026 UNASÍNDICO 10^{os} Recordações

O evento condominial
mais aguardado
do Brasil!

Evento Gratuito!
Vagas Limitadas!

18 e 19
SETEMBRO
BRASÍLIA-DF

guilherme
ARANTES



**NANY
PEOPLE**
STAND UP COMEDY



**ANDREA
SCHWARZ**
PALESTRA MOTIVACIONAL



**LEILA
NAVARRO**
PALESTRA MOTIVACIONAL



ZINHO
CAMPEÃO MUNDIAL 1994
TALKSHOW

O time de atrações já está escalado!

E AINDA

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

PRÉ-INSCRIÇÕES:

www.unasindico.com.br

Não serão aceitas inscrições no dia do evento

MAIS INFORMAÇÕES:

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

Local: GOB - Grande Oriente do Brasil

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

Horário: 9h às 21h

INSCRIÇÕES



Estacionamento gratuito para 1.100 veículos

Organização:



Realização:



Mídias Oficiais:



Mídias de Apoio:



Patrocínio Master:



Patrocínio Master:



A SAÚDE EMOCIONAL DO SÍNDICO: PRESSÃO, DESGASTE E OS IMPACTOS SILENCIOSOS DA GESTÃO

Ser síndico nunca foi uma tarefa simples. Administrar conflitos, lidar com interesses coletivos, enfrentar reclamações constantes e tomar decisões impopulares faz parte da rotina. O problema é que poucos falam sobre os impactos psicológicos que essa função pode causar.

Nos últimos anos, aumentou significativamente o número de síndicos emocionalmente esgotados. Ansiedade, insônia, irritabilidade, estresse crônico e sensação permanente de pressão passaram a fazer parte do cotidiano de muitos gestores condominiais.



O ambiente condominial tornou-se altamente desgastante. Grupos de WhatsApp transformaram pequenas situações em crises coletivas. As assembleias passaram a ter clima político. Redes sociais ampliaram julgamentos e críticas públicas. Em muitos condomínios, o síndico vive em estado constante de alerta.

A psicologia explica que ambientes de pressão

contínua tendem a gerar bloqueios emocionais, insegurança na tomada de decisão e perda gradual da capacidade de liderança. O gestor começa a evitar conflitos, posterga decisões importantes e desenvolve medo excessivo de críticas.

Outro fator preocupante é a solidão da função. Muitos síndicos não possuem apoio técnico adequado, não recebem

orientação emocional e acabam absorvendo problemas pessoais dos moradores como se fossem responsabilidades exclusivamente suas.

Esse desgaste psicológico pode afetar diretamente a qualidade da gestão. Quando emocionalmente fragilizado, o síndico tende a agir por impulso, evitar enfrentamentos necessários ou assumir postura excessivamente defensiva.

A prevenção emocional deve fazer parte da gestão moderna. Divisão equilibrada de responsabilidades, apoio técnico, assessoria jurídica eficiente, treinamentos de

inteligência emocional e comunicação estratégica são ferramentas fundamentais.

Síndicos também precisam aprender a estabelecer limites emocionais. Nem toda crítica deve ser absorvida pessoalmente. Nem todo conflito exige desgaste emocional extremo.

Condomínios precisam entender que saúde emocional também faz parte da boa administração. Um gestor emocionalmente adoecido dificilmente conseguirá manter equilíbrio, firmeza e capacidade de liderança.

Fonte: Da Redação

B2B

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!

Maio / 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 E AROMAS

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio
mais agradável!

[61\)98217.7777](https://www.whatsapp.com/channel/00299177777777777777) [LacombeAromas](https://www.instagram.com/LacombeAromas)

Escolha o Melhor em
Soluções e Negócios
Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

[61\)98209-9999](https://www.whatsapp.com/channel/00299982099999999999)

SALGADOS
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe
direto para sua mesa!

Encomendas:
[61\)98217.7777](https://www.whatsapp.com/channel/00299821777777777777)

ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

61 3025 5474 | 61 98557 3285 | 99247 1414

Síndicos Profissionais PARCEIROS

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

INDECISÃO: O INIMIGO SILENCIOSO DA BOA GESTÃO

Administrar um condomínio vai muito além de cuidar de boletos, contratos e manutenções. A verdadeira essência da boa gestão está na capacidade de liderar, assumir responsabilidades e tomar decisões. É justamente nesse ponto que muitos condomínios enfrentam um problema silencioso, mas extremamente perigoso: a indecisão.

A indecisão compromete a eficiência da administração, desgasta relacionamentos, aumenta custos e enfraquece a confiança dos moradores. Em muitos casos, não é a falta de recursos financeiros que leva um condomínio ao caos, mas sim a ausência de posicionamento da gestão diante dos problemas do dia a dia.

O síndico que evita decidir normalmente acredita estar evitando conflitos. Porém, a realidade mostra exatamente o contrário. Quando a administração deixa de agir, os problemas se acumulam, crescem e se tornam mais difíceis de resolver. A infiltração ignorada hoje pode virar uma obra emergencial amanhã. A manutenção adiada pode gerar



acidentes. O conflito entre moradores não tratado no início pode transformar o ambiente em um espaço de tensão permanente.

Existe também um aspecto psicológico importante por trás da falta de decisão. Muitos síndicos desenvolvem um comportamento de bloqueio emocional diante da pressão constante da função. O receio de errar, de sofrer críticas, de enfrentar resistência ou perder apoio faz com que a gestão entre em um estado de paralisia. Essa postura cria um ciclo perigoso: quanto mais o gestor evita decidir, mais os problemas aumentam, elevando ainda mais sua insegurança e ansiedade. Com o tempo, a administração perde autoridade, os moradores percebem fragilidade na liderança

e o ambiente condominial passa a conviver com sensação permanente de instabilidade, desgaste emocional e perda de confiança.

Na prática, a omissão administrativa custa caro. E não apenas financeiramente. Ela afeta diretamente a convivência, a organização e a sensação de segurança dentro do condomínio.

Grande parte dessa indecisão nasce do medo. Medo de críticas, medo de desagradar moradores, medo das assembleias e, principalmente, medo do desgaste político. Em tempos de redes sociais e grupos de WhatsApp, muitos síndicos acabam governando pela aprovação momentânea, e não pela necessidade real do condomínio. O problema é

que gestão eficiente exige coragem para tomar decisões impopulares quando elas são necessárias.

É importante entender que decidir não significa agir com autoritarismo. Um bom gestor ouve o conselho, consulta especialistas, analisa números, avalia riscos e busca equilíbrio. Mas, após esse processo, ele precisa agir. Condomínios não podem viver em estado permanente de espera.

A falta de decisão também impacta diretamente a saúde financeira do empreendimento. Obras preventivas adiadas tornam-se reformas milionárias. Contratos sem revisão aumentam desperdícios. Equipamentos sem manutenção reduzem sua vida útil. Processos jurídicos crescem quando não há providências rápidas e claras. O tempo, dentro da gestão condominial, quase nunca joga a favor da omissão.

Outro reflexo grave da indecisão é a perda de autoridade da administração. Quando moradores percebem insegurança na condução do condomínio, surgem questionamentos constantes, conflitos internos e sensação de desorganização. Sem liderança

clara, o condomínio entra em um ciclo de instabilidade que afeta todos os envolvidos.

A boa gestão exige firmeza, equilíbrio emocional e capacidade de posicionamento. Nem toda decisão agradará a todos — e isso faz parte da vida em coletividade. O papel do síndico não é buscar popularidade, mas garantir organização, segurança, valorização patrimonial e bem-estar coletivo.

Os melhores gestores não são aqueles que nunca erram. São aqueles que enfrentam os desafios, tomam decisões com responsabilidade, corrigem rotas quando necessário e mantêm o condomínio em movimento.

No cenário atual, onde os condomínios se tornaram estruturas cada vez mais complexas, a indecisão talvez seja um dos maiores riscos da administração moderna. Porque problemas ignorados não desaparecem. Eles apenas crescem em silêncio.

E, no final, fica uma verdade inevitável: na gestão condominial, não decidir também é uma decisão — e quase sempre uma das mais perigosas.

Orçamento Inteligente

CONTABILIDADE PREVENTIVA PARA CONDOMÍNIOS: EVITAR PROBLEMAS É MAIS BARATO QUE CORRIGI-LOS

Muitos condomínios ainda enxergam a contabilidade apenas como obrigação burocrática. Porém, a contabilidade preventiva tornou-se uma das ferramentas mais importantes para proteger a saúde financeira, jurídica e administrativa da gestão condominial.

O maior erro dos condomínios é agir apenas quando os problemas aparecem. Déficits financeiros, passivos trabalhistas, inconsistências fiscais e ausência de planejamento costumam surgir lentamente, muitas vezes sem sinais aparentes.

A contabilidade preventiva atua justamente para prevenir riscos. Ela permite identificar desequilíbrios financeiros, contratos inadequados, despesas excessivas, inadimplência crescente e possíveis irregularidades antes que se transformem

em crises.

Um condomínio financeiramente organizado transmite segurança aos moradores, reduz conflitos internos e valoriza o patrimônio coletivo. Já a desorganização financeira gera insegurança, desconfiança e aumento das tensões internas.

Outro ponto fundamental é o planejamento orçamentário. Muitos síndicos trabalham apenas com o fluxo imediato de caixa, sem previsão de médio e longo prazo. Isso faz com que obras emergenciais, manutenções estruturais e reajustes inesperados gerem fortes impactos financeiros.

A contabilidade preventiva também auxilia no cumprimento das obrigações trabalhistas e fiscais. Pequenos erros administrativos podem gerar multas elevadas, processos judiciais e responsabilização da gestão.

Além disso, relatórios

financeiros claros e transparentes fortalecem a relação entre administração e moradores. Transparência reduz desconfiança e melhora o ambiente interno do condomínio.

Outro benefício importante é o combate aos desperdícios. Muitas vezes, contratos antigos permanecem ativos sem revisão, despesas desnecessárias continuam sendo pagas e custos ocultos comprometem silenciosamente o orçamento.

Boa gestão financeira não significa apenas economizar. Significa planejar, prevenir, analisar riscos e construir estabilidade administrativa.

Em tempos de aumento constante dos custos operacionais, inflação de serviços e exigências legais cada vez maiores, a contabilidade preventiva deixou de ser diferencial. Tornou-se necessidade estratégica.

Fonte: Da Redação

Portaria em Risco

E QUANDO O PORTEIRO NÃO QUER CUMPRIR AS REGRAS? O QUE FAZER?

A portaria é uma das áreas mais sensíveis de qualquer condomínio. É nela que ocorre o controle de acesso de moradores, visitantes, prestadores de serviço e entregadores. Por isso, quando um porteiro decide ignorar procedimentos estabelecidos, o problema deixa de ser apenas administrativo e passa a representar um risco para toda a coletividade.

Em muitos condomínios, situações aparentemente simples acabam gerando grandes transtornos. Autorizar a entrada de visitantes sem confirmação, flexibilizar regras para conhecidos ou deixar de registrar ocorrências são atitudes que comprometem a segurança e podem gerar responsabilidades para o condomínio.

Diante desse cenário, o primeiro passo deve ser identificar se a falha decorre de falta de treinamento, desconhecimento dos procedimentos ou descumprimento deliberado das orientações recebidas. A correção precisa ser proporcional à causa identificada.

O síndico não possui relação empregatícia direta quando os funcionários são terceirizados, mas tem o dever de comunicar formalmente a empresa prestadora de serviços sobre qualquer irregularidade observada. Quando o empregado é contratado diretamente pelo condomínio, as medidas disciplinares devem seguir a legislação trabalhista e ser conduzidas com apoio profissional.

É importante evitar confrontos pessoais e discussões na portaria. Toda ocorrência deve ser registrada e documentada. Relatórios, imagens e testemunhos ajudam a comprovar os fatos e garantem maior segurança na adoção de providências.

A segurança condominial depende do cumprimento rigoroso dos procedimentos estabelecidos. Existem regras para proteger moradores, funcionários e patrimônio. Quando não são respeitadas, a atuação rápida e técnica da gestão é fundamental para evitar problemas maiores e preservar a confiança dos condôminos.

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**

CHEGA DE EXPOR... **COMECE A FECHAR** **NEGÓCIOS!**

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

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

🔥 Você **precisa de CLIENTES.**



E tem mais...

📶 Conteúdo e mídia para sua marca continuar vendendo depois



UNASÍNDICO não é um evento.
É uma plataforma de geração de negócios.

Garanta seu espaço agora e transforme presença em faturamento.



61 99619-7554



18 e 19
SET
BRASÍLIA/DF

www.unasindico.com.br

PETS EM CONDOMÍNIOS: DIREITO DOS MORADORES OU FONTE DE CONFLITOS?

Os animais de estimação ganharam espaço definitivo nos condomínios brasileiros. Hoje, muitos empreendimentos possuem pet place, áreas de convivência para animais e até serviços especializados voltados aos moradores que possuem cães e gatos. O crescimento do número de pets nos lares também aumentou os desafios relacionados à convivência coletiva.

Latidos excessivos, circulação sem guia, sujeira em áreas comuns e comportamentos agressivos estão entre as reclamações mais frequentes registradas por síndicos. Em muitos casos, os conflitos acabam gerando discussões intensas entre vizi-



nhos e até ações judiciais.

A legislação brasileira entende que o morador possui direito de manter animais em sua unidade, desde que eles não comprometam a segurança, saúde ou sossego dos demais moradores. Ou seja, o condomínio não pode simplesmente proibir animais de forma genérica, mas pode criar regras de convivência.

Especialistas recomendam que o regulamento interno seja claro e atualizado, estabelecendo normas sobre circulação nas áreas comuns, uso de elevadores, recolhimento de fezes e controle de barulho. O objetivo não é restringir o direito dos tutores, mas garantir equilíbrio na convivência.

Outro tema que ganhou destaque é a huma-

nização dos pets. Muitos moradores tratam os animais como membros da família, o que fortalece vínculos emocionais, mas também pode gerar excesso de tolerância em relação a comportamentos inadequados.

Além disso, condomínios enfrentam novos desafios relacionados ao aumento de apartamentos pequenos. Ambientes reduzidos podem intensificar o estresse dos animais, favorecendo latidos constantes e comportamentos destrutivos.

Síndicos também precisam lidar com situações delicadas, como denúncias de maus-tratos, abandono e criação irregular de animais. Nesses casos, o condomínio pode atuar como mediador e

até acionar autoridades competentes.

O crescimento desse cenário mostra que os condomínios precisarão investir cada vez mais em campanhas educativas, comunicação clara e mediação de conflitos. Afinal, a convivência harmoniosa depende do respeito tanto aos direitos dos tutores quanto ao bem-estar coletivo.

Com o mercado imobiliário cada vez mais atento ao público pet friendly, a tendência é que os empreendimentos adaptem suas estruturas e regras para atender essa nova realidade. O desafio será transformar possíveis conflitos em convivência saudável.

Fonte: Da Redação

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL CRESCE E PREOCUPA SÍNDICOS EM TODO O PAÍS

A inadimplência condominial voltou a preocupar administradoras e síndicos em diversas regiões do Brasil. O aumento do custo de vida, juros elevados e dificuldades financeiras enfrentadas pelas famílias têm impactado diretamente o pagamento das taxas de condomínio.

Quando a inadimplência cresce, o impacto é coletivo. Afinal, o condomínio depende da contribuição mensal dos moradores para manter serviços essenciais, como limpeza, segurança, manutenção e pagamento de funcionários. Em muitos

casos, o caixa fica comprometido, obrigando síndicos a adiar obras, reduzir investimentos ou recorrer a empréstimos.

Especialistas destacam que a situação exige equilíbrio entre cobrança eficiente e sensibilidade social. Embora o condomínio tenha direito de cobrar judicialmente os débitos, a mediação e negociação ainda são consideradas as melhores alternativas para evitar desgaste e conflitos prolongados.

Uma das estratégias mais utilizadas atualmente é a criação de campanhas de renegociação. Parcelamentos facilitados,

acordos amigáveis e comunicação transparente ajudam a reduzir a inadimplência sem necessidade de ações judiciais imediatas.

Por outro lado, síndicos enfrentam resistência de moradores adimplentes, que muitas vezes se sentem prejudicados ao perceberem flexibilidade excessiva com devedores. Esse cenário reforça a importância de gestão transparente e prestação de contas detalhada.

Outro problema recorrente é a exposição indevida de moradores inadimplentes. Especialistas alertam que divulgar nomes em murais, grupos

de mensagens ou elevadores pode gerar processos por constrangimento e danos morais.

A digitalização também vem mudando a forma de cobrança. Hoje, muitos condomínios utilizam aplicativos, boletos automáticos e plataformas digitais para facilitar pagamentos e reduzir esquecimentos.

Além disso, a profissionalização da gestão condominial tornou-se fundamental para enfrentar momentos de crise financeira. Síndicos mais preparados conseguem planejar reservas emergenciais, controlar despesas e criar estratégias pre-

ventivas.

O cenário econômico ainda deve manter a inadimplência como um dos principais desafios dos condomínios nos próximos anos. Nesse contexto, equilíbrio financeiro, comunicação eficiente e capacidade de negociação serão diferenciais importantes para garantir estabilidade e evitar conflitos internos.

Mais do que cobrar, o papel da gestão moderna é buscar soluções sustentáveis para preservar a saúde financeira do condomínio sem comprometer a convivência entre moradores.

Fonte: Da Redação

Folha do Síndico[®]

A informação dirigida

SEJA UM FRANQUEADO DE SUCESSO!

Deseja explorar uma área promissora e lucrativa?



SEJA SEU PRÓPRIO CHEFE

Com a **Folha do 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

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL E SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS: TECNOLOGIA QUE PROTEGE OU VIGIA DEMAIS?

A tecnologia deixou de ser tendência para se tornar realidade dentro dos condomínios brasileiros. Portarias remotas, reconhecimento facial, monitoramento inteligente e sistemas integrados de segurança passaram a fazer parte da rotina de milhares de moradores. A busca por redução de custos, aumento da eficiência e mais proteção impulsionou um mercado que cresce rapidamente e transforma a forma como síndicos administram os empreendimentos.

Entre os recursos mais utilizados atualmente está o reconhecimento facial para entrada de moradores e visitantes. O sistema substitui chaves, tags e controles, permitindo acesso mais rápido e reduzindo falhas humanas. Além disso, câmeras inteligentes conseguem identificar movimentações suspeitas, reconhecer placas de veículos e até emitir alertas automáticos para a administração.

Apesar das vanta-

gens, o avanço da tecnologia também levanta debates importantes sobre privacidade e proteção de dados. Muitos moradores questionam até que ponto o monitoramento constante pode invadir a intimidade das pessoas. A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) tornou-se peça fundamental nessa discussão, exigindo que condomínios tenham critérios claros sobre armazenamento, compartilhamento e uso das informações coletadas.

Especialistas alertam que o condomínio deve informar claramente aos moradores quais dados são captados, por quanto tempo ficam armazenados e quem possui acesso às imagens e registros. O descumprimento dessas regras pode gerar processos judiciais, multas e conflitos internos.

Outro ponto que divide opiniões é a substituição de porteiros presenciais por sistemas remotos. Enquanto alguns moradores defendem a economia financeira e a moderniza-

ção, outros reclamam da perda do contato humano e do risco de falhas operacionais em situações emergenciais.

A verdade é que a tecnologia veio para ficar. No entanto, especialistas reforçam que segurança eficiente não depende apenas de equipamentos modernos, mas também de planejamento, treinamento e conscientização dos moradores. Afinal, um condomínio seguro é resultado da combinação entre inovação, responsabilidade e convivência coletiva.

O futuro aponta para condomínios cada vez mais inteligentes, conectados e automatizados. A grande questão será encontrar equilíbrio entre praticidade, proteção e respeito à privacidade. Síndicos que conseguirem administrar essa transição de forma transparente terão mais chances de reduzir conflitos e aumentar a confiança dos moradores.

Fonte: Da Redação

Conflitos e Mediação

VIOLÊNCIA CONTRA MULHERES EM CONDOMÍNIOS: COMO SÍNDICOS DEVEM AGIR



A violência doméstica passou a ser também uma responsabilidade dos condomínios, e não apenas um problema privado. Em vários estados, já existem leis que obrigam síndicos a denunciarem casos suspeitos ou confirmados às autoridades.

Os principais sinais de alerta incluem gritos frequentes, pedidos de socorro, marcas de agressão e relatos de vizinhos. Especialistas orientam que síndicos não investiguem diretamente, mas acionem polícia ou órgãos competentes.

O treinamento de porteiros e equipes de

segurança é fundamental para agir corretamente em emergências. Além disso, condomínios podem promover campanhas de conscientização e divulgar canais de apoio às vítimas.

A tecnologia também ajuda, com aplicativos, botões de pânico e canais sigilosos de denúncia. Apesar das dúvidas sobre responsabilidade jurídica, especialistas afirmam que a omissão pode trazer consequências graves.

Assim, o síndico moderno também exerce um papel social, ajudando a criar ambientes mais seguros e atentos à proteção das pessoas..

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!

Não compre preço, compre valor!



Sustentabilidade no Prédio

SUSTENTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS: ECONOMIA, CONSCIÊNCIA E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



A sustentabilidade nos condomínios deixou de ser apenas preocupação ambiental e passou a representar economia financeira e valorização dos imóveis.

Entre as práticas mais utilizadas estão energia solar, reaproveitamento de água da chuva, iluminação LED, coleta seletiva e sistemas inteligentes de consumo. Essas medidas ajudam a reduzir custos e melhorar a imagem do empreendimento.

A energia solar vem sendo muito adotada para diminuir gastos nas áreas comuns, enquanto sistemas de reaproveitamento evitam desperdício de água. A coleta seletiva também contribui para reduzir lixo e incentivar a

educação ambiental.

Além da economia, imóveis sustentáveis são mais valorizados no mercado, atraindo compradores e investidores. Porém, especialistas destacam que esses projetos exigem planejamento, análise financeira e participação dos moradores.

Outro desafio é mudar hábitos da comunidade, já que equipamentos modernos não funcionam bem sem conscientização. Por isso, campanhas educativas são essenciais.

A tendência é que a sustentabilidade se torne um requisito básico nos condomínios do futuro, trazendo economia, eficiência e responsabilidade ambiental.

Fonte: Da Redação

Manutenção Preventiva

INSPEÇÃO PREDIAL: CUSTO OU INVESTIMENTO?

A negligência em uma simples manutenção pode gerar gastos dezenas de vezes maiores do que uma manutenção preventiva bem planejada. Entender a diferença entre custo e investimento é o primeiro passo para uma gestão condominial realmente eficaz.

Imagine receber uma notificação de interdição parcial do seu edifício por risco estrutural — e descobrir que o problema poderia ter sido evitado com uma inspeção feita dois anos antes. Não é ficção: é o tipo de situação que chega ao síndico sem avisar. E que custa dezenas de vezes mais do que a manutenção preventiva que deveria ter sido executada.

É exatamente aí que a contratação de uma inspeção predial vira o jogo. Mas antes de responder à pergunta do título, é importante entender a diferença entre custo e investimento.

Custo ou investimento: qual é a diferença?

Custo é o gasto que o condomínio tem para corrigir o que já falhou — a troca emergencial de uma bomba d'água, o reparo de uma fachada que deslocou, a reforma de uma área molhada que infiltrou por anos sem ser inspecionada.

Investimento é o gasto feito antes do problema aparecer, para que ele não apareça — ou, se aparecer, seja identificado e controlado a tempo.

Quando falamos em inspeção predial, o síndico precisa enxergar esse serviço como investimento — sendo um dos mais importantes para a saúde da edificação.

O que é a inspeção predial?

A inspeção predial é realizada por profissional habilitado em engenharia ou arquitetura, frequentemente de forma multidisciplinar, seguindo metodologia normatizada pela ABNT NBR 16.747:2020. O objetivo é avaliar as condições gerais da edificação: identificar patologias construtivas, falhas de manutenção, riscos existentes e estabelecer prioridades de intervenção.

Na prática, esse trabalho oferece ao síndico algo fundamental para uma boa gestão: previsibilidade.

Com um laudo técnico em mãos, o condomínio consegue planejar manutenções, organizar cronogramas, prever gastos futuros e até preparar arrecadações com antecedência — evitando medidas emergenciais e decisões tomadas sob pressão.

É justamente nas emergências que mora o verdadeiro custo.

O preço da omissão

Quando a manutenção preventiva é negligenciada, pequenos problemas tendem a se transformar em grandes despesas. Estudos do setor e a experiência de campo mostram que o custo de uma intervenção corretiva

emergencial pode ser de 5 a 7 vezes maior do que o de uma manutenção preventiva equivalente — sem contar os danos colaterais: ações de responsabilidade civil, desvalorização do imóvel e desgaste da relação com os condôminos.

Além disso, situações urgentes normalmente impedem uma concorrência adequada, reduzindo o poder de negociação do condomínio e elevando significativamente os custos de contratação.

A inspeção predial permite exatamente o contrário: planejamento, segurança, economia e valorização patrimonial.

Uma ferramenta estratégica de gestão

Por isso, mais do que uma obrigação técnica, a inspeção predial é uma ferramenta estratégica de gestão — provavelmente um dos melhores investimentos que um síndico pode fazer pela edificação e pelos condôminos que representa.

Na gestão condominial, o barato da omissão se transforma no caro da emergência.

Charles Guedes - Síndico, engenheiro civil, membro do IBAPE/DF e fundador da Charles Guedes Perícias em Engenharia.

(61) 99922-3049 | charles@charlesguedespericias.com.br
charlesguedespericias.com.br



› INSPEÇÃO PREDIAL
› PERÍCIAS
› AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CHARLES GUEDES
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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



- » 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



GECON - UNIDADE BRASÍLIA

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

Gestão de Condomínios Completa e Eficiente!

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

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



(61) 99374-6774

DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO: MOTIVAÇÕES, PROCEDIMENTOS E CUIDADOS LEGAIS

A figura do síndico ocupa posição central na administração condominial. É ele quem representa legalmente o condomínio, executa as deliberações das assembleias, administra recursos financeiros e responde pela manutenção da ordem, da segurança e do patrimônio comum. No entanto, quando sua atuação deixa de atender aos interesses da coletividade ou viola deveres previstos em lei, a destituição pode se tornar uma alternativa legítima e necessária.

Embora o tema desperte debates intensos, a destituição do síndico não deve ser confundida com divergências pessoais, disputas políticas ou insatisfação isolada de alguns moradores. A legislação brasileira estabelece critérios objetivos para que essa medida seja adotada.

O Código Civil, em seu artigo 1.349, prevê que a assembleia especialmente convocada para esse fim poderá destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, administrar de forma inconveniente ou não desempenhar adequadamente suas funções.

Na prática, uma das situações mais comuns está relacionada à ausência de prestação de contas. O síndico administra recursos que pertencem à coletividade e, por essa razão, deve apresentar periodicamente informações claras e transparentes sobre receitas, despesas, contratos e investimentos realizados. A falta de transparência costuma ser um dos principais motivos que levam condôminos a



questionar a permanência do gestor.

Outro fator recorrente é a gestão considerada inconveniente. Esse conceito, embora mais amplo, pode abranger atitudes que comprometam a harmonia do condomínio, favorecimentos indevidos, descumprimento reiterado das decisões assembleares, tratamento desigual entre moradores ou condução administrativa incompatível com os interesses coletivos.

Irregularidades financeiras também figuram entre as causas mais graves. Contratações sem autorização quando exigida, movimentações sem respaldo documental, utilização inadequada de recursos e ausência de controles internos podem justificar a convocação de uma assembleia para avaliação da permanência do síndico no cargo.

Entretanto, a destituição não ocorre automaticamente. Existe um procedimento legal que deve ser rigorosamente observado para evitar nulidades e futuras disputas judiciais.

O primeiro passo consiste na convocação de uma assembleia específica para deliberar sobre o assunto. A pauta deve mencionar expressamente a possibilidade de destituição do síndico. Não é re-

comendável inserir o tema de forma genérica ou em assuntos diversos, pois isso pode comprometer a validade da deliberação.

A convocação deve respeitar os prazos e formalidades previstos na convenção condominial. Em muitos casos, a própria convenção estabelece o percentual mínimo de condôminos necessário para requerer a realização da assembleia quando o síndico não a convoca espontaneamente.

Durante a reunião, é fundamental garantir o direito de defesa e manifestação do síndico. Ainda que o Código Civil não detalhe esse procedimento, os princípios da ampla defesa, do contraditório e da boa-fé recomendam que o gestor tenha oportunidade de apresentar esclarecimentos sobre os fatos que motivaram o pedido de destituição.

A votação também possui requisitos específicos. Para que a destituição seja aprovada, é necessá-

ria a maioria absoluta dos membros presentes que representem a maioria dos condôminos, conforme interpretação predominante da legislação e da jurisprudência.

Uma vez aprovada a destituição, a assembleia deve deliberar sobre a substituição da administração. Dependendo da convenção, pode ocorrer a eleição imediata de um novo síndico ou a nomeação de gestor provisório até a realização de nova eleição.

Especialistas alertam que o processo deve ser conduzido com responsabilidade e documentação adequada. Acusações sem provas, perseguições pessoais e disputas internas podem transformar o procedimento em longos conflitos judiciais, gerando custos e instabilidade para o condomínio.

Por outro lado, quando há fundamentos concretos e observância das exigências legais, a destituição representa um im-

portante mecanismo de controle e proteção dos interesses coletivos. O cargo de síndico não é um direito adquirido, mas uma função de confiança exercida em nome da coletividade condominial.

A transparência, a prestação de contas regular, o respeito às decisões assembleares e a observância das normas internas continuam sendo as melhores ferramentas para evitar desgastes e fortalecer a relação entre gestores e moradores. Em um cenário cada vez mais profissionalizado, a boa governança condominial não é apenas uma exigência legal, mas um elemento essencial para a valorização do patrimônio e para a convivência harmoniosa de todos os condôminos.

Fonte: Da Redação

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio mais agradável!

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

(61) 98217.7777
 Lacombearomas

SALGADOS ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

Encomendas: (61) 98217.7777

Salgados Congelados

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