



REFORMA TRIBUTÁRIA ACENDE ALERTA PARA AS PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS DOS CONDOMÍNIOS EM 2027

Destaques

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL
COMEÇA A ENTRAR
NA ROTINA DOS
CONDOMÍNIOS

Pág. 05

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ
PRODUZINDO DADOS
DEMAIS E PROTEGENDO
DE MENOS

Pág. 08

OS 5 ELEMENTOS DA
GESTÃO CONDOMINIAL

Pág. 10

O CONDOMÍNIO ESTÁ
ENVELHECENDO JUNTO
COM SEUS MORADORES
— E A GESTÃO PRECISA
PERCEBER ISSO

Pág. 12

O EXPEDIENTE TERMINA
MAS O CONDOMÍNIO
CONTINUA NA CABEÇA

Pág. 13

Pág.: 16



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

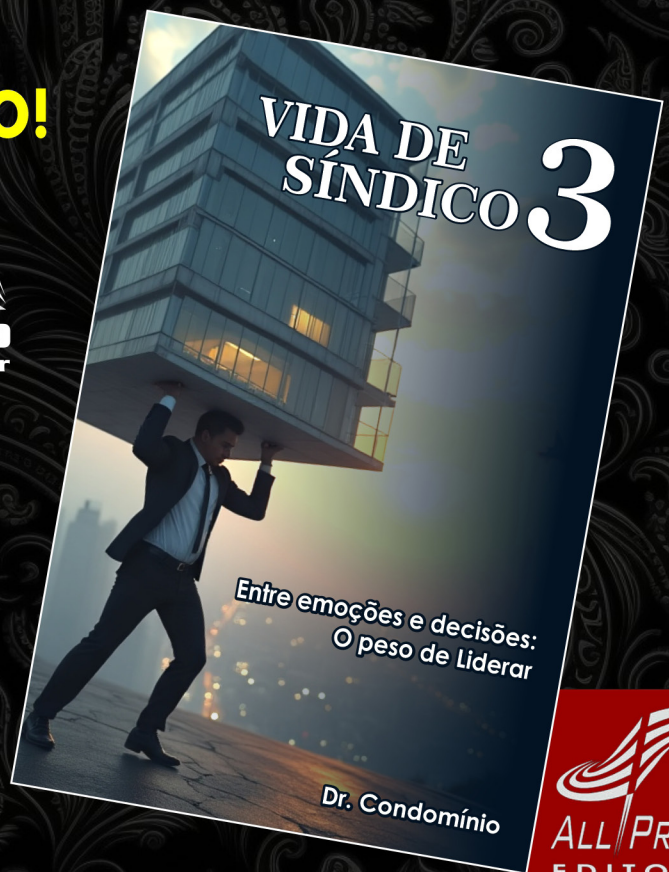
Validade: 31/12/2025

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

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
dez/24	505,330	0,21	5,73	5,73	518,558	0,00	5,86	5,86	453,584	0,00	4,60	4,60	547,064	0,94	6,54	6,54	477,220	0,91	5,33	5,33	474,533	0,94	6,54	6,54
jan/25	507,604	0,45	0,45	5,94	522,550	0,77	0,77	6,27	451,834	-0,39	-0,39	4,19	548,541	0,27	0,27	6,75	478,267	0,22	0,22	5,42	475,815	0,27	0,27	6,75
fev/25	508,837	0,24	0,69	6,33	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	4,19	554,356	1,06	1,33	8,44	483,442	1,08	1,30	7,15	480,858	1,06	1,33	8,44
mar/25	508,463	-0,07	0,62	6,36	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	4,19	552,471	-0,34	0,99	8,59	482,256	-0,25	1,06	7,42	479,223	-0,34	0,99	8,59
abr/25	508,734	0,05	0,67	6,34	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	4,19	553,797	0,24	1,23	8,51	483,238	0,20	1,26	7,25	480,373	0,24	1,23	8,51
mai/25	508,309	-0,08	0,59	5,13	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	-0,78	551,083	-0,49	0,73	7,03	481,688	-0,32	0,94	6,34	480,373	0,00	1,23	7,55
jun/25	506,599	-0,34	0,25	4,58	522,550	0,00	0,77	6,27	451,834	0,00	-0,39	-0,78	541,880	-1,67	-0,95	4,39	476,105	-1,16	-0,23	4,25	474,754	-1,17	0,05	5,44
jul/25	507,493	0,18	0,43	4,69	522,550	0,00	0,77	6,27	460,797	1,98	1,59	1,48	537,708	-0,77	-1,71	2,96	472,869	-0,68	-0,91	3,21	471,098	-0,77	-0,72	3,99
ago/25	507,897	0,08	0,51	4,73	522,550	0,00	0,77	6,27	460,797	0,00	1,59	1,59	539,643	0,36	-1,36	3,03	474,462	0,34	-0,58	3,40	472,794	0,36	-0,37	4,07
set/25	508,158	0,05	0,56	4,64	522,550	0,00	0,77	6,27	459,825	-0,21	1,38	1,38	541,910	0,42	-0,94	2,83	475,908	0,30	-0,27	3,09	474,780	0,42	0,05	3,86
out/25	527,238	3,75	4,34	4,85	556,106	6,42	7,24	7,24	459,825	0,00	1,38	1,38	539,959	-0,36	-1,30	0,92	474,389	-0,32	-0,59	1,44	473,071	-0,36	-0,31	1,94
nov/25	527,561	0,06	4,40	4,62	556,106	0,00	7,24	7,24	459,825	0,00	1,38	1,38	541,417	0,27	-1,03	-0,10	475,935	0,33	-0,27	0,64	474,348	0,27	-0,04	0,90
dez/25	532,085	0,86	5,29	5,29	556,106	0,00	7,24	7,24	482,834	5,00	6,45	6,45	541,363	-0,01	-1,04	-1,04	476,474	0,11	-0,16	-0,16	474,301	-0,01	-0,05	-0,05

**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

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

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
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 PROFISSIONAL EXIGE MUITO
MAIS DO QUE BOA VONTADE

Administrar condomínios deixou definitivamente de ser uma atividade baseada apenas na experiência cotidiana ou na capacidade de resolver problemas. A realidade apresentada nesta edição mostra que o síndico precisa reunir responsabilidade, conhecimento técnico, planejamento, capacidade de relacionamento e transparência.

São esses os cinco elementos destacados em nossa matéria especial sobre gestão condominial. Eles ajudam a compreender uma transformação importante: o condomínio moderno deve ser administrado como uma organização, com patrimônio, orçamento, contratos, pessoas, riscos e decisões que produzem consequências.

Essa profissionalização aparece em diferentes temas abordados nesta edição. Está na necessidade de antecipar problemas em vez de apenas reagir às emergências; na proteção dos dados produzidos por câmeras, aplicativos e sistemas; na preparação dos edifícios para o envelhecimento dos moradores; e na atenção às mudanças que podem impactar os custos dos condomínios.

Também está na forma como o síndico se relaciona com as pessoas. Conhecimento técnico continua indispensável, mas administrar interesses diferentes exige equilíbrio, comunicação e inteligência emocional. Afinal, condomínios são feitos de patrimônio, mas também — e principalmente — de pessoas.

O desafio da gestão contemporânea não é saber tudo. É reconhecer responsabilidades, buscar orientação quando necessário, planejar melhor e comunicar decisões com clareza.

Nesta edição, nosso convite é justamente esse: substituir o improviso pelo planejamento e transformar informação em melhores decisões.

Boa leitura!

Carta ao Leitor

Caro leitor,

Esta edição da Folha do Síndico traz uma reflexão importante sobre o presente e o futuro da administração condominial.

A matéria sobre os cinco elementos da gestão resume bem esse novo cenário: responsabilidade, técnica, gestão, psicologia aplicada e transparência precisam caminhar juntas.

Ao longo das páginas, você perceberá que essa ideia aparece de diferentes maneiras. Falamos sobre Inteligência Artificial, proteção de dados, envelhecimento dos moradores, carros elétricos, comportamento humano, planejamento, Reforma Tributária, contratação de fornecedores e eficiência no consumo de água e energia.

São assuntos diferentes, mas todos demonstram como a atividade do síndico se tornou mais complexa e profissional.

Administrar bem já não significa apenas solucionar rapidamente aquilo que aparece. Significa criar processos, antecipar riscos, acompanhar informações, ouvir especialistas e compreender as pessoas que fazem parte do condomínio.

Também significa reconhecer que nem sempre o menor preço representa economia e que tecnologia, sozinha, não resolve problemas de gestão.

Nosso compromisso permanece sendo oferecer informação que possa contribuir para decisões mais conscientes, seguras e profissionais.

Esperamos que os conteúdos desta edição ajudem você a olhar para sua gestão com novas perspectivas e, principalmente, a transformar conhecimento em ações práticas.

Boa leitura!

Anuncie Aqui

Seu cliente também leu isso!

Folha do Síndico
A informação dirigida

(61) 3011-7311

14 ANOS
DE TRADIÇÃO

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL COMEÇA A ENTRAR NA ROTINA DOS CONDOMÍNIOS

Ferramentas podem auxiliar na análise de contratos, comunicação, atendimento e controle de informações, mas tecnologia não substitui responsabilidade e decisão humana.

A Inteligência Artificial deixou de ser assunto restrito às grandes empresas de tecnologia e começa a chegar silenciosamente à administração dos condomínios. Textos que antes demoravam uma hora podem ser produzidos em minutos. Contratos extensos podem ser analisados com auxílio de ferramentas digitais. Sistemas conseguem organizar solicitações de moradores, identificar padrões e ajudar na comparação de informações.

Para o síndico, surge uma pergunta inevitável: onde a Inteligência Artificial realmente pode ajudar e onde começa o risco de confiar demais na tecnologia? A primeira transformação deverá ocorrer nas tarefas administrativas repetitivas. Três propostas de manutenção com escopos diferentes podem ser organizadas em uma tabela comparativa. Cláusulas de reajuste, prazos, multas e obrigações podem ser localizados rapidamente em contratos extensos.

Isso não significa substi-



tuir advogado, contador ou especialista técnico. Significa permitir que o gestor chegue à análise profissional mais preparado. A comunicação também está entre as áreas que podem mudar. Comunicados sobre falta de água, obras, assembleias ou regras internas podem ser estruturados com mais clareza, enquanto relatórios extensos podem ser resumidos em linguagem acessível.

Outra aplicação está no atendimento. Grande parte das perguntas recebidas por administradoras e síndicos é repetitiva: segunda via de boleto, horário de mudança, reserva do salão, regras para obras, cadastro de visitantes e funcionamento das áreas comuns. Sistemas inteligentes

podem responder questões básicas e encaminhar para atendimento humano aquilo que exige análise específica.

Mas existem limites. Uma resposta produzida por IA pode estar errada, uma interpretação jurídica pode estar desatualizada e uma ferramenta pode ignorar particularidades da convenção. Por isso, a tecnologia deve funcionar como apoio e não como autoridade. O responsável pela decisão continuará sendo uma pessoa.

Outro ponto sensível são os dados. Inserir atas, contratos, listas de moradores, informações financeiras ou documentos pessoais em qualquer plataforma sem conhecer suas condições de segurança pode criar riscos.

O entusiasmo com a tecnologia não pode fazer o condomínio esquecer privacidade, confidencialidade e proteção das informações.

Especialistas em transformação digital e gestão condominial destacam que a Inteligência Artificial tende a assumir tarefas repetitivas e apoiar a organização de informações, mas não elimina a responsabilidade humana. A recomendação é utilizar essas ferramentas como apoio à decisão, mantendo validação profissional sempre que houver implicações jurídicas, contábeis, técnicas ou relacionadas a dados pessoais.

A utilização também pode chegar à manutenção. Sistemas capazes de acompanhar consumo, funcionamento de equipamentos e histórico de ocorrências ajudam a identificar comportamentos fora do padrão. Uma elevação repentina no consumo de água pode indicar vazamento. Falhas repetidas em um equipamento podem mostrar que a manutenção corretiva deixou de ser economicamente

interessante.

A inteligência, nesse caso, não está apenas no algoritmo. Está na capacidade de transformar dados em decisões. Durante muitos anos, conhecimento significava saber todas as respostas. No ambiente digital, talvez seja mais importante saber formular as perguntas certas, conferir informações e escolher profissionais capazes de validar aquilo que a tecnologia apresenta.

A Inteligência Artificial não deverá substituir o síndico, mas provavelmente modificará a forma como bons síndicos trabalham. Quem utilizar a tecnologia para eliminar tarefas repetitivas ganhará algo valioso: tempo para conversar com moradores, acompanhar obras, negociar contratos, analisar orçamento e planejar. A discussão já não é se a IA chegará à gestão condominial. Ela já chegou. A questão é aprender a utilizá-la sem entregar à tecnologia aquilo que continuará sendo responsabilidade humana.

Fonte: Da Redação

Há 10 anos com o
MERCADO de
condomínios

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



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) (MG) Patrícia, síndica em Belo Horizonte/MG: “O condomínio pode cobrar do morador o conserto de um dano causado pelo seu visitante?”

Dr. Condomínio responde: Em regra, sim. Se houver comprovação de que o dano em área comum foi provocado pelo visitante de determinada unidade, o responsável poderá ser chamado a ressarcir o condomínio. É importante registrar a ocorrência, reunir provas e observar a convenção e o regimento interno antes de realizar qualquer cobrança.

2) (PE) Eduardo, morador em Recife/PE: “O condomínio pode estabelecer horário para realização de mudanças nos apartamentos?”

Dr. Condomínio responde: Sim. O condomínio pode definir dias, horários e procedimentos para mudanças, buscando preservar a segurança, a organização e o sossego dos moradores. As regras devem estar previstas nas normas internas, ser divulgadas previamente e aplicadas de forma igualitária, evitando privilégios ou restrições injustificadas.

3) (SC) Renata, subsíndica em Florianópolis/SC: “O morador pode reservar o salão de festas para realizar um evento com convidados externos?”

Dr. Condomínio responde: Depende das regras internas. A convenção ou o regimento pode estabelecer limites de convidados, horários, taxas e responsabilidades pelo uso do espaço. O morador responsável pela reserva deve cumprir as normas, preservar as áreas comuns e responder por eventuais danos ou excessos ocorridos durante o evento.

Tem uma dúvida para o Dr. Condomínio?

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

Jurisprudência

SÍNDICO PODE PERDER O MANDATO POR UMA GESTÃO CONFLITUOSA? O ALERTA QUE VEM DOS TRIBUNAIS

Contas em dia são suficientes para garantir uma boa gestão? Uma decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, julgada em julho de 2026, mostra que a questão pode ser mais complexa. A 2ª Turma Cível manteve a validade de assembleia que destituiu um síndico em situação marcada por conflitos recorrentes, episódios de agressividade e postura intransigente. Segundo o acórdão, as circunstâncias se enquadraram no conceito de “administração não conveniente”, previsto no Código Civil.

O julgamento não significa que um síndico possa ser destituído simplesmente por tomar decisões impopulares. Administrar exige cobrar inadimplentes, aplicar regras, fiscalizar obras e contrariar interesses. O ponto é que a forma como o gestor exerce sua autoridade também faz parte da administração. Quando divergências se transformam em confrontos pessoais, o condomínio perde capacidade de governança e até uma gestão tecnicamente organizada pode enfrentar uma crise de confiança.

A decisão também abordou a escolha de síndico profissional. Embora a convenção do condomínio previsse síndico proprietário, o tribunal interpretou a regra em conjunto com o

Código Civil de 2002, que admite síndico não condômino. O caso reforça a importância de analisar convenções antigas à luz da legislação atual e buscar orientação jurídica diante de possíveis conflitos.

Outro aspecto essencial é o procedimento. Convocação, pauta, quórum e direito de manifestação devem ser respeitados em processos de destituição. Ao mesmo tempo, firmeza administrativa não deve ser confundida com agressividade. O síndico precisa executar decisões e defender interesses coletivos, mas também preservar canais de diálogo e evitar que divergências pessoais contaminem a administração.

Nenhum síndico conseguirá agradar a todos. O desafio é tomar decisões justificáveis, prestar contas, respeitar procedimentos e manter postura institucional. A função exige conhecimentos de finanças, manutenção, legislação e tecnologia, mas também capacidade de relacionamento. O mandato é concedido pela coletividade, e a confiança que o sustenta precisa ser preservada durante toda a gestão.

Referência jurisprudencial:

• TJDF, Acórdão 2143581, 2ª Turma Cível, julgamento em 01/07/2026, publicação em 08/07/2026.

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

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ PRODUZINDO DADOS DEMAIS E PROTEGENDO DE MENOS

Câmeras, reconhecimento facial, aplicativos, placas e cadastros ampliam a segurança física, mas criam uma nova responsabilidade sobre informações pessoais.

Um morador entra pela garagem e sua placa é registrada. Câmeras gravam imagens, visitantes apresentam documentos e aplicativos armazenam telefones e e-mails. Em alguns empreendimentos, biometria ou reconhecimento facial liberam acessos. A tecnologia trouxe eficiência e segurança, mas também uma nova preocupação: quem protege todas essas informações?

Listas de moradores, documentos, imagens, registros de entrada, placas e dados de funcionários não devem circular livremente. O primeiro passo é mapear quais informações são coletadas, onde ficam



armazenadas, quem pode acessá-las e por quanto tempo permanecem guardadas. Também é importante verificar senhas, credenciais de ex-funcionários e acessos concedidos a empresas terceirizadas.

Segurança digital de-

pende tanto de tecnologia quanto de procedimentos. Não adianta instalar reconhecimento facial de última geração se senhas são compartilhadas ou documentos ficam expostos. O condomínio também deve coletar ap-

enas os dados necessários, evitando armazenar informações sem finalidade clara e estabelecendo critérios de retenção e descarte.

Empresas de portaria, aplicativos, câmeras em nuvem e sistemas de controle de acesso também podem armazenar informações. Por isso, os contratos devem definir responsabilidades, segurança, formas de acesso e o destino dos dados após o encerramento da relação. Cadastros, imagens, biometria e registros de acesso precisam receber proteção semelhante à dedicada à segurança física.

O treinamento dos funcionários também é essencial. Imagens de câmeras não devem ser compar-

tilhadas por curiosidade, documentos não podem ficar expostos e solicitações de terceiros precisam seguir procedimentos. O mesmo cuidado deve ser adotado por síndicos e conselheiros.

A transformação digital dos condomínios traz benefícios, mas cada facilidade gera novas responsabilidades. O condomínio moderno precisa proteger não apenas quem entra pelo portão, mas também aquilo que circula pelos seus sistemas. Uma falha de segurança pode não deixar uma porta aberta, mas colocar milhares de informações do lado de fora.

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!

Setembro - 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

OS 5 ELEMENTOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

Responsabilidade, técnica, gestão, psicologia aplicada e transparência formam a base de uma administração capaz de enfrentar os novos desafios dos condomínios

Administrar um condomínio nunca foi uma tarefa simples. Mas, nos últimos anos, a função do síndico ganhou um nível de complexidade que exige muito mais do que disponibilidade, boa vontade ou conhecimento das rotinas básicas do prédio. Hoje, quem assume a gestão de um condomínio passa a lidar com patrimônio, orçamento, contratos, legislação, funcionários, fornecedores, manutenção, segurança e, principalmente, pessoas.

O condomínio moderno deve ser encarado como uma organização que necessita de planejamento e profissionalismo. Nesse cenário, entendo que existem cinco elementos fundamentais para uma boa gestão condominial: responsabilidade, técnica, gestão, psicologia aplicada e transparência. Não são conceitos isolados. Eles se complementam e ajudam a estabelecer uma administração mais segura, eficiente e preparada para os desafios atuais.



OS 5 ELEMENTOS EM RESUMO

RESPONSABILIDADE para compreender o peso de cada decisão e assumir suas consequências; **TÉCNICA** para não administrar apenas com opiniões ou improvisos; **GESTÃO** para planejar, organizar recursos e antecipar problemas; **PSICOLOGIA APLICADA** para compreender comportamentos, administrar conflitos e melhorar as relações humanas; e **TRANSPARÊNCIA** para comunicar decisões, prestar contas e construir confiança. Quando esses cinco elemen-

tos caminham juntos, o condomínio deixa de ter uma administração meramente operacional e passa a contar com uma gestão verdadeiramente profissional.

1. Responsabilidade começa pela consciência do cargo

O primeiro elemento é a responsabilidade. Ao assumir um condomínio, o síndico passa a representar uma coletividade e administrar recursos que não lhe pertencem individualmente.

Cada contrato assinado,

pagamento autorizado, funcionário contratado ou obra realizada pode produzir consequências administrativas, financeiras e jurídicas.

É justamente por isso que responsabilidade não pode ser confundida apenas com honestidade. Ser responsável também significa analisar antes de decidir, documentar os atos da administração, respeitar as competências da assembleia e buscar orientação quando o assunto ultrapassar o conhecimento do gestor.

Antes de uma decisão importante, algumas perguntas deveriam fazer parte

da rotina do síndico: isso é realmente necessário? Existe previsão orçamentária? A decisão está tecnicamente fundamentada? Está documentada? Eu conseguiria explicá-la com tranquilidade aos condôminos?

2. Boa intenção não substitui conhecimento técnico

O segundo elemento é a técnica. A gestão condominial passou a envolver áreas cada vez mais especializadas. Engenharia, contabilidade, direito, segurança, relações trabalhistas, tributação, tecnologia e proteção de dados são apenas alguns exemplos.

Isso não significa que o síndico precise dominar todas essas matérias. O verdadeiro profissionalismo está justamente em reconhecer os limites do próprio conhecimento e saber buscar especialistas.

O síndico não precisa ser engenheiro para administrar uma obra, mas precisa

compreender a importância de uma avaliação técnica. Não precisa ser contador para acompanhar as finanças, mas deve saber interpretar uma prestação de contas. Também não precisa ser advogado para administrar, mas deve perceber quando determinada decisão apresenta risco jurídico.

Conhecimento técnico não elimina problemas, mas reduz significativamente as decisões tomadas no improviso.

3. Gestão significa antecipar, e não apenas reagir

Outro elemento indispensável é a gestão propriamente dita. Durante muito tempo, criou-se uma cultura em que o bom síndico era aquele que resolvia rapidamente os problemas que apareciam. Isso continua sendo importante, mas já não é suficiente.

O gestor eficiente deve trabalhar para que determinados problemas sequer aconteçam. Isso envolve planejamento orçamentário, acompanhamento das despesas, cronograma de manutenção preventiva, controle dos contratos, avaliação

dos fornecedores, gestão da inadimplência, formação de reservas e definição clara de prioridades.

Um condomínio que somente troca equipamentos quando eles quebram, realiza obras quando o problema se torna emergencial e aumenta a taxa condominial quando o caixa já está comprometido não está sendo administrado de forma preventiva. Está apenas reagindo aos acontecimentos.

Resolver problemas é obrigação. Antecipá-los é gestão.

4. A psicologia entrou definitivamente na administração dos condomínios

Talvez o quarto elemento seja um dos menos discutidos e, ao mesmo tempo, um dos mais importantes: a psicologia aplicada à gestão condominial.

O síndico administra patrimônio, mas convive diariamente com comportamento humano. Dentro de um condomínio estão pessoas com diferentes idades, culturas, interesses, condições financeiras e formas de enxergar a vida em comunidade. O conflito, portanto,

faz parte desse ambiente.

Uma reclamação sobre barulho pode carregar uma insatisfação muito maior. Uma discussão sobre uma obra pode representar desconfiança em relação à administração. Uma crítica aparentemente financeira pode esconder simplesmente a sensação de que aquele morador não foi ouvido.

Compreender isso não significa aceitar agressões ou atender a todas as vontades. Significa desenvolver inteligência emocional para ouvir sem se submeter, dialogar sem perder autoridade e discordar sem transformar o outro em inimigo.

Existem conflitos que não serão solucionados apenas com circulares, advertências ou artigos da convenção. Em determinadas situações, comunicação, equilíbrio e capacidade de ouvir produzem resultados melhores.

Nem toda provocação merece uma reação, mas toda decisão importante merece uma explicação.

5. Transparência é a base da confiança

O quinto elemento é a transparência. Durante mui-

to tempo, transparência na administração condominial foi associada quase exclusivamente à prestação de contas. Hoje, esse conceito precisa ser muito mais amplo.

O condômino quer compreender o que está acontecendo, onde os recursos estão sendo aplicados, quais problemas estão sendo enfrentados, por que determinada contratação foi realizada e quais são as prioridades da administração.

Quando a informação não chega de forma clara, o espaço acaba sendo ocupado por dúvidas, interpretações e, muitas vezes, desconfiança.

Transparência, porém, não significa administrar por enquete ou transferir ao grupo de mensagens todas as decisões da sindicância. O síndico foi eleito para administrar e deve exercer essa responsabilidade.

Ser transparente é decidir com fundamento, documentar corretamente e comunicar com clareza.

O equilíbrio que diferencia uma gestão profissional

Nenhum desses cinco elementos funciona plenamente sozinho. Responsabilidade sem técnica pode gerar decisões bem-intencionadas,

porém equivocadas. Técnica sem gestão produz conhecimento sem execução. Gestão sem compreensão das pessoas cria ambientes permanentemente conflituosos. Psicologia sem responsabilidade pode transformar a administração em uma tentativa de agradar a todos. E, sem transparência, até uma gestão tecnicamente correta pode perder a confiança dos moradores.

O desafio do síndico contemporâneo está justamente em encontrar equilíbrio entre esses cinco elementos.

Depois de tantos anos acompanhando a realidade dos condomínios, tenho cada vez mais convicção de que o síndico do futuro não será aquele que sabe todas as respostas, mas aquele que sabe assumir responsabilidades, buscar conhecimento técnico, planejar, compreender pessoas e prestar contas de seus atos com transparência.

“Patrimônio se administra com técnica. Recursos se administram com gestão.”

Mas condomínios são feitos de pessoas — e pessoas precisam de confiança.”

Anuncie Aqui

Seu cliente também leu isso!

Folha do Síndico
A informação dirigida

(61) 3011-7311

14 ANOS
DE TRADIÇÃO

Longevidade

O CONDOMÍNIO ESTÁ ENVELHECENDO JUNTO COM SEUS MORADORES — E A GESTÃO PRECISA PERCEBER ISSO

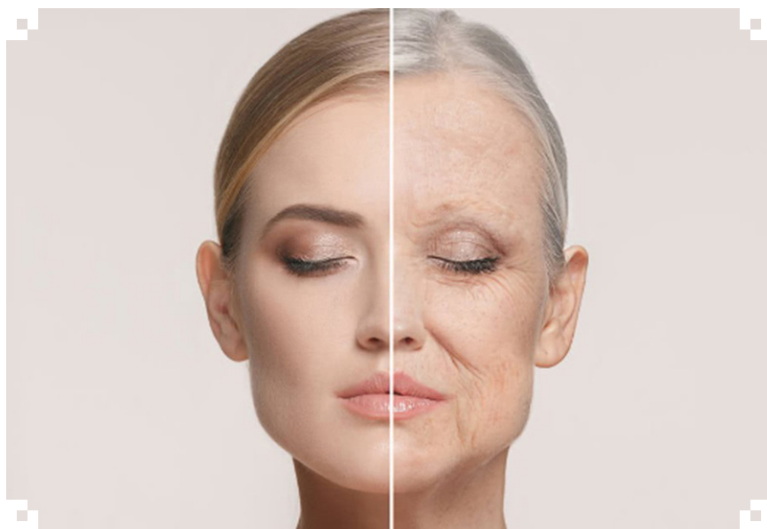
Longevidade transforma acessibilidade, segurança, convivência e serviços em temas estratégicos para edifícios que desejam continuar adequados aos seus próprios moradores.

Muitos brasileiros compraram seus apartamentos quando eram jovens, criaram filhos no mesmo endereço e decidiram permanecer ali depois da aposentadoria. Enquanto isso, o edifício também envelheceu. Escadas, pisos, iluminação, elevadores e áreas de lazer que funcionavam bem décadas atrás podem já não atender às necessidades de uma população mais longeva.

A discussão sobre envelhecimento nos condomínios costuma aparecer somente quando surge um pedido de rampa ou corrimão. Mas o tema é muito maior do que acessibilidade física. Ele envolve iluminação, sinalização, tempo de abertura de portas, pisos escorregadios, bancos para descanso, comunicação, emergências médicas e desenho das áreas de convivência.

Um pequeno degrau que passa despercebido por uma pessoa de 30 anos pode representar risco importante para alguém com mobilidade reduzida. Uma garagem mal iluminada pode dificultar deslocamentos. Um comunicado exclusivamente digital pode não alcançar todos os moradores. A gestão precisa observar o condomínio com diferentes olhos.

Isso não significa transformar o empreendimento em uma instituição assistencial. Significa reconhecer que a composição dos moradores muda e que o patrimônio precisa acompanhar essa transformação. Melhorias de acessibilidade, quando bem planejadas, podem beneficiar idosos, pessoas com deficiência, crianças, gestantes



e moradores temporariamente lesionados.

Outro tema pouco discutido são as emergências. A portaria sabe como agir se um morador idoso cair dentro da unidade? Há contatos atualizados de familiares quando voluntariamente informados? Funcionários sabem que não devem assumir procedimentos médicos para os quais não foram treinados? Existem rotas de acesso adequadas para socorro?

A convivência também muda. Depois da aposentadoria, moradores passam mais tempo no condomínio e utilizam áreas comuns em horários diferentes. Espaços antes pouco usados podem ganhar nova função. Salas de convivência, caminhada, atividades físicas adequadas e ambientes de socialização podem contribuir para qualidade de vida sem exigir necessariamente grandes investimentos.

Especialistas em acessibilidade e longevidade defendem que adaptações sejam planejadas antes de se transformarem em demandas emergenciais. Iluminação adequada, corrimãos, pisos seguros, rotas acessíveis, sinalização e facilidade

de circulação beneficiam idosos, mas também crianças, pessoas com deficiência, moradores temporariamente lesionados e visitantes.

O planejamento deve começar por um diagnóstico simples: quais são os principais obstáculos de circulação? Onde ocorrem quedas? A iluminação é adequada? Elevadores atendem bem? Existem áreas de descanso? A comunicação alcança moradores com diferentes níveis de familiaridade digital?

Algumas intervenções exigirão obras e deliberações; outras dependem apenas de organização. O importante é abandonar a ideia de que envelhecimento é assunto para o futuro. Em muitos condomínios, ele já é uma realidade presente.

O condomínio que se prepara para a longevidade não está atendendo apenas um grupo específico. Está aumentando a capacidade de acolher seus próprios moradores ao longo do tempo. A boa gestão não cuida apenas do prédio que existe hoje. Ela ajuda a preparar o lugar onde as pessoas continuarão vivendo amanhã.

Fonte: Da Redação

Mobilidade

CARROS ELÉTRICOS CHEGARAM ANTES DA INFRAESTRUTURA: O DESAFIO JÁ ESTÁ NAS GARAGENS

O carro elétrico deixou de ser uma curiosidade e começa a aparecer com frequência nas garagens residenciais. Com ele surge uma questão: o morador pode instalar um carregador em sua vaga? Mais importante é pensar no futuro: o que acontecerá quando forem dez, vinte ou cinquenta veículos? Uma instalação criada para uma unidade pode não atender uma demanda coletiva.

A discussão deve começar pela infraestrutura do prédio. Capacidade elétrica, quadros, cabos, proteção, medição e eventual gerenciamento de carga precisam ser avaliados por profissionais habilitados. Instalações de alta potência exigem projeto e materiais adequados, além de integração aos planos de emergência e prevenção contra incêndio.

Outro ponto é definir responsabilidades. Se a energia utilizada é individual, a medição deve impedir que o consumo seja rateado entre todos. Também é necessário estabelecer quem paga pela instalação, manutenção e eventuais adequações. Essas regras precisam estar claras antes das autorizações.

Tratar cada pedido **Fonte:** Da Redação

como uma exceção pode criar problemas. Se cada morador utiliza cabos, caminhos e equipamentos diferentes, a garagem pode se transformar em uma coleção de soluções incompatíveis. O ideal é estabelecer uma diretriz técnica com padrões de equipamentos, infraestrutura, documentação, responsabilidades e modelo de medição.

Não existe solução universal. Edifícios novos podem estar preparados, enquanto prédios antigos podem exigir intervenções. Sistemas de gerenciamento de carga podem evitar aumentos imediatos de demanda em alguns casos; em outros, reforços serão necessários. A resposta deve vir de diagnóstico técnico, considerando capacidade elétrica, demanda simultânea, expansão e segurança.

A garagem está se tornando uma área tecnológica do condomínio, reunindo carregadores, câmeras, controles de acesso e sensores. Planejar essa transformação ajuda a evitar obras repetidas, conflitos e gastos desnecessários. O carro elétrico pode pertencer ao morador, mas a infraestrutura necessária para carregá-lo rapidamente se torna um assunto coletivo.



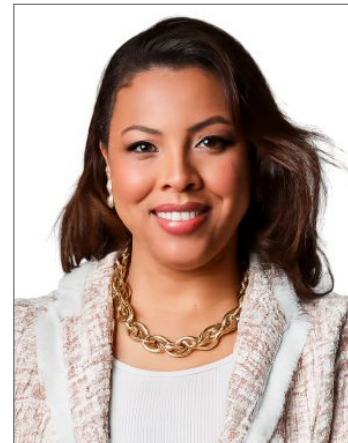
Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

O EXPEDIENTE TERMINA MAS O CONDOMÍNIO CONTINUA NA CABEÇA

Uma reflexão sobre disponibilidade permanente, limites e o impacto emocional da sindicatura, a partir de dados coletados com profissionais do setor condominial.



| Por Letícia Duarte

O expediente terminou. O síndico fechou o computador, deixou o celular de lado e tentou descansar. Mesmo assim, a reclamação do morador, o problema no portão, a obra atrasada e a próxima assembleia continuam ocupando seus pensamentos.

Para muitos síndicos, o trabalho não termina quando o atendimento acaba. Ele continua na mente, invade o descanso e, aos poucos, afeta o sono, o humor, as relações pessoais e a saúde.

Durante o Setembro Amarelo, mês dedicado à conscientização sobre a preservação da vida, decidimos olhar com mais atenção para essa realidade. Como escola que trabalha pelo desenvolvimento e pela qualidade de vida dos síndicos, realizamos uma pesquisa para conhecer não apenas a gestão, mas a pessoa que existe por trás dela.

Falamos muito sobre segurança, finanças, manutenção, conflitos e assembleias. Mas ainda falamos pouco sobre quem carrega a responsabilidade de organizar tudo isso: o síndico.

Entre as pessoas que responderam ao levantamento, 1.020 responderam à pergunta sobre demandas fora do horário de trabalho. Desse total, 29,6% disseram que isso acontece frequentemente e 12,1% responderam sempre. Somadas, essas duas respostas representaram 41,7% dos partici-

pantes.

Quando perguntamos se situações relacionadas aos condomínios continuaram ocupando seus pensamentos durante os momentos de descanso, obtivemos 1.013 respostas. Nesse caso, 39,4% responderam frequentemente e 18,9% disseram sempre. Juntas, essas respostas representam 58,2% dos participantes.

Esses números confirmaram algo que observo diariamente ao acompanhar síndicos de diferentes estados e níveis de maturidade profissional: a exaustão física e emocional atravessa praticamente todos os perfis.

Ser síndico exige capacidade para lidar com pressão, conflitos e imprevistos. Mas, quando a disponibilidade se torna permanente e a mente nunca descansa, o trabalho começa a ocupar um espaço que não deveria ocupar.

Ao analisar os resultados da pesquisa, algumas reflexões surgiram. Quero compartilhá-las com você e apresentar ações práticas que podem ajudar a construir uma rotina mais saudável, sem abandonar a responsabilidade com o condomínio.

1. Normalização do trabalho após o trabalho

Em um primeiro momento, para quem vive a sindicatura, isso pode parecer algo “normal”. Mas, no meu entendimento, o excesso nunca pode ser normalizado.

Isso é, inclusive, algo sobre o qual tenho me policiado nas últimas semanas,

depois de perceber o excesso provocado pelas múltiplas funções que assumi ao longo dos últimos anos.

Será que não estamos normalizando algo que claramente pode gerar adoecimento?

Estamos normalizando a disponibilidade excessiva, as cobranças e as exigências desproporcionais em busca de quê? Reconhecimento? Desejo de agradar aos outros? Necessidade de provar que somos bons o suficiente?

Não acredito que exista uma resposta única. Também não acredito que haja uma resposta certa ou errada.

Acredito que cada síndico precisa encontrar dentro de si os motivos pelos quais permitiu que seus limites fossem ultrapassados a ponto de perder a paz e o descanso por causa dos condomínios.

2. Os atendimentos fora do expediente são realmente necessários

Sabemos que o síndico não possui uma carga horária de trabalho preestabelecida.

A verdade é que o síndico não é funcionário, e isso traz ônus e bônus.

Por mais que não sejamos máquinas, acredite, não somos, e não tenhamos a obrigação de atender 24 horas por dia, respondemos pelo condomínio durante essas mesmas 24 horas. Isso acontece estando presentes ou não, perto ou longe, mo-

rando ou não no empreendimento.

Então surge a pergunta: se o síndico responde pelo condomínio 24 horas por dia, o atendimento também é obrigatório durante as 24 horas?

A resposta é não. Ser responsável pelo condomínio não significa ser escravo dele. Em toda organização, é necessário que existam regras, limites, acordos e respeito mútuo. Na relação entre síndico e condomínio não é diferente.

O primeiro limite que deve existir é a diferenciação clara entre EMERGÊNCIA e URGÊNCIA.

Nesse ponto, entendo que cabe ao síndico estar disponível para as emergências. Essa disponibilidade pode ser física ou não, cabendo a ele dar os direcionamentos necessários ou acionar as pessoas adequadas para realizar o atendimento.

Ocorre que muitos síndicos não possuem clareza sobre essa limitação e acabam aceitando o caos. Se esse é o seu caso, aqui estão alguns ensinamentos já validados na prática.

Emergências

Emergências são situações como incêndios, vazamentos de água em grande escala, acidentes e outras ocorrências que colocam vidas, pessoas ou o patrimônio em risco.

Nesses casos, o condomínio deve saber que você pode e deve ser acionado.

Quando uma emergência acontecer, você precisa

saber como agir. A equipe local do condomínio, os moradores ou, pelo menos, um grupo deles também precisam receber esse treinamento.

Lembra que você não é uma máquina? Pois bem. Em um momento como esse, pode acontecer de você não estar disponível. Por isso, é necessário que o condomínio também saiba como agir.

Urgências

Aqui existe uma interpretação mais cuidadosa: o que é uma urgência? Para quem determinada situação é urgente?

Há moradores que consideram urgente receber, em uma sexta-feira, às 21 horas, uma resposta imediata pelo WhatsApp sobre como reservar o salão de festas para a próxima sexta-feira.

Mas, para o síndico que trabalhou exaustivamente durante a semana inteira e está assistindo a um filme com a família, aproveitando o seu merecido descanso, dar essa resposta naquele momento não chega nem perto de ser uma urgência.

É necessário ter cautela para não se render às pressões imediatistas externas a todo momento. Muitas vezes, essa urgência externa pode transformar a sua vida em um eterno pronto-socorro, no qual somente os outros são atendidos, enquanto as suas próprias urgências e necessidades são esquecidas.

Ações para estabelecer limites e preservar o descanso

- Envie mensagens e explicações claras sobre o que são emergências e urgências.
- Informe claramente o horário de atendimento e os procedimentos de contato fora do horário estipulado.
- Explique que, para determinadas situações extremas, existem órgãos competentes, como Polícia, Corpo de Bombeiros e SAMU.
- Oriente onde as informações sobre a rotina do condomínio podem ser encontradas a qualquer momento, como segunda via de boleto, reservas de espaços, regras, cadastro de visitantes, entre outras.
- Se houver equipe de portaria, treine-a para ações de contingência, como ocorrências de barulho, problemas de segurança nos acessos, defeitos em portas e portões, vazamentos, falta de água, princípios de incêndio, pessoas presas no elevador, brigas, vendavais e outras situações.
- Se não houver equipe de portaria, mantenha os condôminos informados sobre esses temas. Para alguns casos, grave vídeos em formato de tutorial e disponibilize-os por meio de QR Code ao lado de cada sistema ou equipamento.
- No quadro de avisos, em local visível para todos,

coloque uma lista de telefones úteis. Reúna nessa lista os contatos dos principais fornecedores que poderão atender o condomínio em uma emergência, caso haja alguma falha de comunicação com você.

Essas ações podem parecer simples, mas, se forem realmente colocadas em prática, podem gerar grandes resultados e trazer mais tranquilidade para a sua rotina.

Mesmo que, no início, pareça que não está surtindo efeito, é com o tempo e a conscientização que os frutos começam a aparecer.

Lembre-se de que essas ações buscam mudar uma cultura e uma mentalidade. Nada disso acontece da noite para o dia.

A questão é: o que você escolhe? Começar a agir agora para colher os frutos em breve ou permanecer como está, sem nenhuma perspectiva de mudança?

3. Por que os condomínios continuam ocupando os pensamentos durante o descanso?

A resposta para essa pergunta tem mais a ver com o comportamento do síndico do que com o condomínio.

Por muito tempo, falou-se sobre separar a vida pessoal da vida profissional.

Hoje, temos maturidade suficiente para entender que não temos duas vidas. Temos uma única vida, dividida entre os diferentes papéis que desempenhamos na sociedade. Por isso, não é tão simples separar as emoções de um papel das emoções dos demais.

De certo modo, é compreensível que, ao chegarmos em casa, os problemas do condomínio, ou dos condomínios, ainda visitem a nossa mente e nos deixem irritados, pensativos ou em estado de alerta.

O problema é quando isso se torna constante. Nesse cenário, o descanso nunca encontra espaço, e a exaustão mental, que considero ainda pior do que a física, abre brechas para o adoecimento.

Portanto, é o seu comportamento diante da vida e os limites que você não está disposto a ultrapassar que vão definir o quanto você conseguirá se manter saudável diante das pressões condominiais.

Decisões que podem reduzir o impacto mental da rotina

- Transforme em rotina aquilo que faz bem e fortalece o seu estado psicológico. Por exemplo, acorde e tome um bom café da manhã sem responder mensagens no WhatsApp.

- Tenha momentos para desacelerar durante o dia de trabalho, como um almoço de qualidade, uma pausa para o café da tarde e outros pequenos intervalos.
- Descentralize a operação. Não queira fazer tudo sozinho. Tenha uma equipe e forme uma rede de apoio com fornecedores.
- Organize as informações da sua gestão. Não guarde tudo na mente e não use o WhatsApp como sistema de gestão, porque ele não é. Organize suas demandas e responsabilidades em um sistema que permita criar cronogramas de trabalho. Isso ajuda a reduzir a ansiedade.
- Torne a sua casa um lar. Esse é o seu ambiente restaurador e, por isso, precisa estar organizado e abastecido de paz, harmonia e amor. Quando você chegar em casa, o próprio ambiente deve lembrá-lo de que é hora de relaxar.
- Organize a sua rotina e respeite o seu horário de trabalho. Acredite: o trabalho nunca acaba. Se você trabalhar todos os dias até as 22 horas, sempre haverá alguma coisa capaz de mantê-lo trabalhando até as 23 horas.

A qualidade de vida do síndico também é reflexo da organização da sua rotina e do respeito que ele dedica aos próprios limites.

Organizar as demandas,

comunicar horários, preparar a equipe e criar procedimentos para situações de emergência não diminuem o compromisso com o condomínio. Essas ações tornam a gestão mais segura e evitam que toda a operação dependa da disponibilidade permanente de uma única pessoa.

Um síndico exausto pode continuar entregando por algum tempo, mas dificilmente conseguirá manter a mesma clareza, equilíbrio e capacidade de decisão por muitos anos. Se o expediente termina, mas o condomínio continua ocupando a sua mente, talvez seja o momento de observar o que precisa mudar na sua forma de trabalhar.

Essa mudança não precisa acontecer de uma vez. Ela pode começar com um horário respeitado, uma demanda delegada, uma mensagem respondida no momento adequado ou uma emergência para a qual outras pessoas também foram preparadas.

O condomínio precisa da sua responsabilidade, mas a sua vida também precisa da sua presença. Valorize a sua carreira, preserve a sua saúde e permita que, ao final do expediente, você também possa descansar.

Com coragem,

Letícia Duarte

@sindicosdecoragem

Escola CondoHábil | SindiSupport | SindiGest | Síndica



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

/ATIVIDADEVERTICAL

Convivência

SÍNDICO NÃO ADMINISTRA APENAS PATRIMÔNIO: ADMINISTRA COMPORTAMENTO HUMANO

Conflitos, expectativas e diferentes percepções sobre a vida coletiva mostram que conhecimento técnico sozinho já não é suficiente para uma boa gestão condominial.

Dois moradores recebem exatamente o mesmo comunicado. Um considera a mensagem adequada. O outro entende que o síndico foi autoritário. Uma obra melhora o condomínio. Parte dos moradores comemora; outra parte reclama do barulho, do custo e da escolha realizada. Uma nova regra aumenta a segurança. Alguns consideram necessária; outros enxergam perda de liberdade.

A gestão condominial possui uma característica que nenhuma planilha consegue explicar completamente: as pessoas interpretam a mesma situação de maneiras diferentes. É por isso que administrar condomínio nunca será apenas administrar patrimônio. Síndicos lidam diariamente com expectativas, frustrações, interesses particulares, sensação de injustiça, necessidade de reconhecimento e conflitos que muitas vezes começaram muito antes da atual gestão.

A técnica continua fundamental. O gestor precisa compreender orçamento, contratos, manutenção, assembleias e legislação. Mas conhecimento técnico sem capacidade de relacionamento pode produzir uma administração eficiente no papel e extremamente conflituosa na prática. Um dos maiores erros é personalizar divergências. O morador critica uma decisão e o síndico entende como ataque pessoal. O síndico responde, o morador aumenta o tom e, pouco tempo depois, nin-

guém mais discute o problema original.

As redes sociais dos condomínios potencializam esse comportamento. Antes, uma reclamação era feita pessoalmente ou registrada por escrito. Hoje uma crítica pode chegar instantaneamente a centenas de moradores. O gestor precisa desenvolver capacidade emocional para não responder impulsivamente. Isso não significa aceitar agressões; significa saber separar crítica, mesmo desagradável, de situações que efetivamente exigem providência.

Outro desafio é compreender que o condômino normalmente observa a administração a partir de sua própria experiência. Para o síndico, a reforma da garagem pode ser o projeto mais importante do ano. Para o morador cujo interfone está quebrado há uma semana, aquele é o principal problema do condomínio. Essa diferença de percepção explica muitos conflitos.

Especialistas em psicologia aplicada às relações coletivas observam que boa parte dos conflitos condominiais não nasce apenas do problema objetivo, mas da forma como ele é comunicado e interpretado. Escuta ativa, clareza, impessoalidade e estabelecimento de limites são apontados como instrumentos importantes para evitar que divergências administrativas se transformem em conflitos pessoais.

As assembleias talvez sejam o maior exemplo. Um

ambiente mal conduzido pode transformar divergência simples em confronto. Apresentações longas, informações incompletas, respostas agressivas e ausência de regras para manifestação criam tensão. Já uma assembleia organizada, com informações antecipadas, tempo definido e condução equilibrada, aumenta a qualidade das decisões.

Comunicação também não significa falar mais. Significa comunicar melhor. O excesso de mensagens pode ser tão prejudicial quanto a falta delas. Quando tudo é urgente, nada parece urgente. Quando o síndico responde a qualquer hora, cria expectativa de disponibilidade permanente. Quando cada reclamação recebe tratamento diferente, surge sensação de favorecimento. Processos claros ajudam inclusive nos relacionamentos.

O futuro da gestão condominial exigirá mais conhecimento técnico, mas também mais inteligência emocional. Condomínios estão se tornando maiores, mais tecnológicos e mais complexos, mas continuam reunindo pessoas diferentes dividindo elevadores, paredes, garagens, despesas e decisões. O melhor síndico não será aquele que consegue fazer todos gostarem dele. Será aquele capaz de tomar decisões, explicá-las, ouvir divergências e manter o respeito mesmo quando não existe concordância.

Fonte: Da Redação

Comunicação

WHATSAPP NÃO É ADMINISTRAÇÃO: QUANDO A COMUNICAÇÃO COMEÇA A DESTRUIR A GESTÃO



Poucas ferramentas mudaram tanto a rotina dos condomínios quanto o WhatsApp. Um vazamento é comunicado em segundos, moradores recebem avisos rapidamente e o síndico alcança dezenas de pessoas ao mesmo tempo. A facilidade, porém, trouxe um efeito colateral: em muitos edifícios, o grupo deixou de ser apenas um canal de comunicação e passou a funcionar como uma administração paralela.

Uma lâmpada queimada vira debate, uma reclamação individual recebe dezenas de opiniões e decisões tomadas em assembleia voltam a ser julgadas no grupo. O problema é que quem mais escreve não representa necessariamente a maioria. Tomar decisões com base na pressão digital pode distorcer a percepção do síndico sobre os interesses do conjunto da comunidade.

Outro risco é a velocidade. Mensagens são respondidas antes da verificação dos fatos, reclamações sobre funcionários podem gerar julgamentos públicos e vídeos sem contexto podem provocar acusações. Depois que a informação circula, corrigir é muito mais difícil.

Por isso, o condo-

mínio precisa separar canais. Avisos podem ser enviados por WhatsApp, aplicativo ou e-mail, enquanto solicitações individuais devem ser registradas e emergências precisam de fluxo específico. Questões financeiras e administrativas merecem resposta formal, e decisões que dependem de assembleia não se tornam válidas pela aprovação em um grupo.

Isso não significa abandonar o WhatsApp, mas utilizá-lo corretamente. Ele é excelente para comunicação rápida, porém inadequado como arquivo oficial, protocolo ou assembleia permanente. Também é importante manter um tom profissional, evitar discussões pessoais, exposição de inadimplentes, divulgação de dados, acusações sem apuração e julgamentos coletivos sobre funcionários.

O WhatsApp aproximou moradores, mas proximidade não pode significar ausência de limites. A tecnologia deve facilitar a comunicação, não substituir processos. Um grupo pode ajudar a comunidade; uma administração baseada nele, porém, corre o risco de ser conduzida pela pressão de quem mais participa, e não pelas regras e interesses do condomínio.

Fonte: Da Redação

REFORMA TRIBUTÁRIA ACENDE ALERTA PARA AS PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS DOS CONDOMÍNIOS EM 2027

Mudanças tributárias podem repercutir nos preços de serviços, contratos e fornecedores; síndicos precisam antecipar cenários e evitar que a taxa de 2027 seja calculada apenas com base na inflação.

A elaboração da previsão orçamentária para 2027 deverá exigir dos síndicos muito mais atenção do que simplesmente analisar a inflação acumulada e aplicar um percentual de reajuste sobre as despesas atuais. Com o avanço da implementação da Reforma Tributária, condomínios de todo o país entram em um período no qual contratos, serviços terceirizados e custos operacionais precisarão ser acompanhados com maior cuidado.

O ponto central é compreender que os efeitos para os condomínios não estão limitados à discussão sobre eventual incidência direta de CBS e IBS sobre determinadas receitas. O impacto também poderá chegar indiretamente, por meio das empresas que fornecem produtos e serviços aos empreendimentos. A transição do novo sistema tributário avança em 2027, com mudanças relevantes na tributação do consumo e adaptação progressiva de empresas, sistemas e documentos fiscais.

Para os condomínios, isso merece atenção porque prat-



icamente toda a operação depende de terceiros. Limpeza, segurança, portaria, elevadores, jardinagem, contabilidade, administração, advocacia, engenharia, tecnologia e manutenção predial fazem parte das despesas mensais. Cada fornecedor poderá sentir a reforma de maneira diferente, conforme regime tributário, estrutura de custos, aproveitamento de créditos e composição das despesas.

Isso significa que seria precipitado afirmar que todos os contratos sofrerão o mesmo percentual de aumento. Mas também seria arriscado elaborar a previsão de 2027 supondo que os custos seguirão exatamente o comportamento dos anos anteriores. O alerta é principalmente para condomínios que tradicionalmente utilizam as despesas dos últimos

12 meses, acrescentam inflação e reajustes trabalhistas e encerram o cálculo.

A recomendação é analisar individualmente os contratos mais representativos antes da assembleia. Serviços de mão de obra, elevadores, manutenção, segurança, administração e outros itens de grande impacto devem receber atenção especial. O síndico precisa verificar datas de reajuste, cláusulas relacionadas a alterações tributárias, possibilidade de revisão de preços e manifestações dos fornecedores sobre o próximo exercício.

Outra providência é solicitar antecipadamente aos principais prestadores informações sobre eventuais alterações. Isso não significa aceitar automaticamente reajustes apresentados sob a justificativa da Reforma

Tributária. Qualquer pedido extraordinário deve vir acompanhado de fundamentação. A expressão “Reforma Tributária” não pode se transformar em justificativa genérica para majoração de contratos.

A mudança reforça ainda o debate sobre contratação baseada exclusivamente no menor preço. Empresas com pouca estrutura financeira e administrativa podem enfrentar maiores dificuldades de adaptação. Para o condomínio, contratar apenas porque o orçamento é significativamente inferior pode representar risco futuro. Preço deve ser analisado com capacidade operacional, regularidade fiscal e trabalhista, experiência, qualidade e condições contratuais.

Outro ponto de preocupação é a forma de apresentar a previsão aos moradores. Na tentativa de evitar desgaste em assembleia, algumas administrações trabalham com números excessivamente apertados. O resultado aparece meses depois: falta de recursos, utilização inadequada de fundos, postergação de manutenção

e taxa extra. Uma previsão insuficiente não representa economia; apenas transfere o problema.

Para o Dr. Condomínio Aldo Junior, o momento exige mudança de cultura. “Durante muito tempo, bastava olhar quanto o condomínio gastou, aplicar a inflação e projetar o próximo exercício. Para 2027, o síndico precisa olhar para frente. A Reforma Tributária não deve gerar pânico, mas precisa gerar planejamento”, afirma.

A resposta ao aumento de custos também não pode ser simplesmente aumentar a taxa. Revisar contratos, combater desperdícios, acompanhar água e energia, planejar manutenções preventivas e avaliar novas tecnologias podem compensar parte das pressões. A previsão orçamentária passa a funcionar como instrumento de gestão de riscos. Para os síndicos, 2027 começa antes da virada do calendário: quanto mais cedo forem analisados contratos, fornecedores e cenários, maior será a capacidade de apresentar uma previsão realista e transparente.

Fonte: Da Redação

Showroom da TEC-LAR

LOJA FÍSICA EM BRASÍLIA

98122-8367
3465-2322

tecldf.com.br

teclarcondicionado

TEC-LAR AR CONDICIONADO

REVENDEDOR AUTORIZADO

GREE

TCL

MEGGA DIAGNÓSTICA ENGENHARIA

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

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!



O SÍNDICO “BOMBEIRO” ESTÁ COM OS DIAS CONTADOS: GESTÃO PRECISA ANTECIPAR PROBLEMAS

Resolver emergências continuará fazendo parte da rotina, mas o excesso de imprevisto custa caro e impede que o condomínio desenvolva planejamento, prevenção e controle.

Vazamento no apartamento. Elevador parado. Funcionário faltou. Morador reclamando no WhatsApp. Empresa esperando pagamento. Portão apresentou defeito. Assembleia marcada para a próxima semana. No final do dia, o síndico tem a sensação de que trabalhou muito — e provavelmente trabalhou. Mas surge uma pergunta importante: quanto desse tempo foi realmente dedicado à gestão do condomínio?

A figura do síndico que passa os dias “apagando incêndios” ainda faz parte da realidade de muitos empreendimentos. O problema é que, diante da crescente complexidade da administração condominial, trabalhar apenas de maneira reativa pode representar aumento de custos, desgaste pessoal e perda de eficiência. Condomínios movimentam valores expressivos, mantêm contratos permanentes, possuem funcionários, equipamentos, obrigações legais, sistemas de segurança e patrimônios que podem valer dezenas ou centenas de milhões de reais. Mesmo assim, muitos ainda são

administrados sem planejamento anual estruturado.

Na prática, isso significa agir somente quando o problema aparece. A bomba quebra e então é feita a manutenção. O contrato vence e somente naquele momento começam as cotações. A inadimplência aumenta e depois se cria uma política de cobrança. A fachada apresenta problemas e então se discute como arrecadar recursos. O modelo preventivo propõe justamente o contrário: equipamentos com calendário de manutenção, contratos acompanhados antes do vencimento, obras futuras inseridas no planejamento financeiro e indicadores de consumo observados regularmente.

Não se trata de eliminar imprevistos. Isso seria impossível. A diferença está em reduzir aquilo que poderia ter sido previsto. Trocar uma peça no momento correto geralmente custa menos do que reparar um equipamento depois de uma falha completa. O mesmo ocorre com impermeabilização, bombas, sistemas elétricos, elevadores e estruturas. Adiar manutenção não elimina custo; muitas vezes apenas troca uma

despesa planejada por uma emergência mais cara.

A ausência de planejamento também aparece nas finanças. Condomínios que conhecem apenas o saldo bancário sabem quanto dinheiro possuem naquele momento, mas não necessariamente conhecem sua verdadeira situação. Existem contratos que serão reajustados? Férias e décimo terceiro estão provisionados? Há manutenção de grande porte prevista? Qual é o comportamento da inadimplência? O fundo de reserva seria suficiente diante de uma emergência? Essas informações transformam o orçamento em ferramenta de decisão.

Outro aspecto é a gestão do tempo do próprio síndico. Quando qualquer problema precisa obrigatoriamente passar por ele, existe algo errado no processo. O porteiro pergunta, o zelador pergunta, a administradora pergunta, o fornecedor pergunta e o morador pergunta. O síndico torna-se o gargalo da administração. Uma gestão mais profissional precisa definir responsabilidades: o que o zelador pode resolver, o que compete à adminis-

tradora, quando o conselho deve participar e qual situação realmente exige decisão do síndico.

Para o Dr. Condomínio Aldo Junior, estar permanentemente ocupado não significa necessariamente administrar bem. “O síndico que resolve 20 problemas por dia pode ser muito dedicado. Mas precisamos perguntar quantos desses problemas poderiam ter sido evitados. Gestão começa quando conseguimos sair da emergência e criar processos para que determinados problemas não voltem a acontecer”, destaca.

A profissionalização também exige indicadores simples: custo dos contratos, consumo de água, número de manutenções corretivas, inadimplência, horas extras e evolução das despesas. Não é necessário transformar o edifício em uma grande empresa. É necessário utilizar informação para decidir melhor. A tecnologia pode ajudar, mas nenhum aplicativo substitui organização.

O grande desafio é mudar a cultura. Muitos moradores ainda enxergam um bom síndico como aquele

que está disponível 24 horas por dia. Disponibilidade é importante. Planejamento é ainda mais. O síndico do futuro provavelmente continuará recebendo telefonemas sobre vazamentos e portões quebrados. A diferença é que passará menos tempo apagando incêndios porque terá trabalhado antes para impedir que eles comessem. Administrar bem não é resolver o maior número possível de problemas. É fazer com que cada vez menos problemas precisem ser resolvidos.

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

WhatsApp: (61) 98217.7777
Instagram: Lacombearomas



› INSPEÇÃO PREDIAL
› PERÍCIAS
› AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CHARLES GUEDES
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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



SALGADOS ÁRABES
A verdadeira Culinária Árabe
direto para sua mesa!

Encomendas: (61) 98217.7777
Salgados Congelados



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



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

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



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

O CONDOMÍNIO VIROU UM CENTRO DE LOGÍSTICA — E AS PORTARIAS NÃO FORAM PREPARADAS PARA ISSO

Explosão das entregas mudou a rotina dos edifícios e exige novas regras para encomendas, entregadores, armazenamento, segurança e responsabilidade da administração.

A portaria do condomínio mudou. Onde antes chegavam principalmente correspondências, contas e algumas encomendas, hoje desembarcam compras de supermercado, refeições, medicamentos, roupas, eletrodomésticos, móveis e produtos adquiridos pela internet. Em condomínios maiores, são dezenas ou centenas de entregas em um único dia.

O comércio eletrônico mudou o comportamento do consumidor e, sem perceber, muitos condomínios se transformaram em verdadeiros centros de distribuição. O problema é que grande parte das portarias não foi projetada para isso. Faltam espaço, equipamentos, procedimentos e funcionários para administrar o novo volume de mercadorias.

Caixas ficam acumuladas atrás do balcão. Alimentos aguardam retirada. Objetos de grande porte ocupam corredores. Entregadores chegam simultaneamente e o porteiro precisa escolher entre atender o morador, controlar o acesso ou receber uma encomenda. Além do problema operacional, existe



segurança. Quanto maior o fluxo de pessoas externas, maior a necessidade de procedimentos claros de identificação.

A pressa é uma das principais inimigas da portaria. Um entregador esperando, o telefone tocando e moradores solicitando liberação simultaneamente criam ambiente propício para falhas. Por isso, a administração precisa definir regras antes que o problema aconteça. Quem pode receber encomendas? A portaria aceita alimentos? Existe limite de tamanho? Por quanto tempo o objeto pode permanecer? Quem registra a entrega? Como o morador é comunicado?

Também existe a questão da responsabilidade.

Moradores muitas vezes partem do princípio de que, depois que a portaria recebeu a mercadoria, o condomínio tornou-se automaticamente responsável por qualquer dano ou desaparecimento. A realidade depende das circunstâncias, das regras e dos procedimentos adotados, razão pela qual registros claros são importantes.

Condomínios mais novos já incorporam soluções específicas. Armários inteligentes permitem que entregadores depositem produtos em compartimentos individualizados e enviem ao morador uma senha para retirada. Outros empreendimentos criam salas próprias para encomendas. Mas tecnologia sozinha não resolve tudo. Uma sala cheia

de pacotes sem controle continua sendo apenas uma sala cheia de pacotes.

Outro desafio são as entregas de refeições. A decisão entre permitir que o entregador suba até a unidade ou exigir que o morador desça envolve segurança, conveniência e características do empreendimento. Não existe uma única solução adequada para todos. O importante é que a regra seja conhecida, aprovada quando necessário e aplicada de maneira uniforme.

Profissionais de segurança condominial consultados sobre esse tipo de operação chamam atenção para um ponto recorrente: muitas portarias foram projetadas para um volume de entregas muito inferior ao atual. A

atualização precisa envolver fluxo de acesso, espaço para armazenamento, registro de encomendas, treinamento dos funcionários e definição clara das responsabilidades de moradores e administração.

O fenômeno também afeta funcionários. Se a portaria recebe centenas de objetos diariamente, essa atividade passa a consumir parcela significativa da jornada. É necessário avaliar se a estrutura comporta a demanda sem prejudicar a principal função da portaria: controlar acessos e contribuir para a segurança.

Comprar pela internet é uma decisão individual; a logística gerada por milhares de compras torna-se um problema coletivo. A tendência é que o movimento continue. Rever espaços, criar procedimentos, utilizar tecnologia quando viável e treinar equipes será parte da nova gestão. A portaria continua sendo a porta de entrada do condomínio, mas agora também virou o endereço final de uma cadeia logística que funciona praticamente 24 horas por dia.

Fonte: Da Redação



PortalFolha do SíndicoDF

WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR

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

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

Contratação

CHEGA DE ADMINISTRAR PELO MENOR PREÇO: O BARATO PODE CUSTAR MUITO CARO AO CONDOMÍNIO

Três orçamentos não significam, por si só, uma boa contratação; análise de escopo, capacidade técnica, regularidade e risco precisa ganhar espaço nas decisões.

// Temos três propostas e esta é a mais barata.” A frase aparece em incontáveis reuniões de conselho e assembleias. Comparar preços é necessário, mas transformar o menor valor em principal critério de decisão pode criar uma falsa sensação de economia. Em contratos condominiais, dois fornecedores raramente oferecem exatamente a mesma coisa, mesmo quando o título do serviço parece idêntico.

Uma empresa pode incluir materiais, supervisão, equipamentos, seguro e plantão. Outra pode apresentar preço inferior retirando justamente esses itens. Se o condomínio comparar apenas a última linha da proposta, corre o risco de escolher serviços diferentes como se fossem equivalentes. A primeira pergunta deveria ser: os escopos são realmente comparáveis?

A segunda é mais incômoda: como aquela empresa consegue cobrar tão menos? Em serviços intensivos em mão de obra, diferenças muito grandes podem sinalizar dimensionamento inadequado, benefícios subestimados, ausência de cobertura para faltas ou margens incapazes de absorver imprevistos. Em obras, preços artificialmente baixos podem reaparecer depois na forma de aditivos, materiais inferiores ou paralisações.

Boa contratação começa antes da cotação. O condomínio precisa definir o que deseja comprar. Sem memorial, escopo ou critérios mínimos, cada fornecedor monta sua própria solução e a comparação perde valor. Para serviços técnicos, a



participação de profissional habilitado pode evitar que o síndico tente decidir sozinho sobre questões que dependem de engenharia, segurança ou legislação específica.

Também é preciso olhar a empresa por trás do orçamento. Há referências? Tempo de mercado? Equipe própria? Responsável técnico quando necessário? Certidões e documentos estão regulares? Existem processos ou reclamações recorrentes? Qual é a capacidade de atendimento em uma emergência? O contrato prevê prazos, garantias, multas e responsabilidades?

O menor preço continua importante porque o dinheiro é coletivo e deve ser utilizado com responsabilidade. Mas economicidade não é sinônimo de escolher o número mais baixo. O verdadeiro objetivo é obter a melhor relação entre custo, qualidade, risco e durabilidade.

Especialistas em compras e gestão de contratos alertam que propostas muito abaixo da média exigem verificação adicional. Escopo, equipe, encargos, tributos, materiais, supervisão, capacidade financeira e histórico do fornecedor devem ser comparados. O menor preço somente representa economia quando a

empresa consegue entregar, com regularidade, tudo aquilo que foi contratado.

Outro ponto é a responsabilidade do conselho. Muitas vezes o síndico apresenta alternativas, mas a discussão se resume ao percentual de economia. Conselheiros podem contribuir criando critérios prévios: experiência, prazo, garantia, capacidade financeira, referências e qualidade técnica. Isso torna a decisão mais objetiva e reduz acusações de preferência pessoal.

A gestão profissional também precisa avaliar o custo de trocar constantemente de fornecedor. Toda substituição gera adaptação, treinamento, novos procedimentos e risco de perda de histórico. Às vezes, renegociar um bom contrato é mais vantajoso do que substituí-lo por uma empresa desconhecida apenas para economizar alguns pontos percentuais.

No final, a pergunta correta não é “qual empresa cobra menos?”. É “qual proposta entrega o que o condomínio precisa, com segurança e preço justificável?”. O barato pode ser uma excelente compra. Mas só depois que o síndico comprovar que não está economizando justamente naquilo que evitaria o problema de amanhã.

Fonte: Da Redação

Sustentabilidade

ÁGUA, ENERGIA E CLIMA: A PRÓXIMA GRANDE ECONOMIA DO CONDOMÍNIO ESTARÁ NA EFICIÊNCIA

Quando o orçamento aperta, a primeira reação de muitos condomínios é renegociar contratos. A estratégia é legítima, mas possui limite. Chega um momento em que reduzir continuamente o preço de fornecedores começa a comprometer a qualidade. É nesse ponto que outra pergunta ganha importância: quanto dinheiro o condomínio está desperdiçando todos os meses?

Água e energia estão entre as despesas com maior potencial de gestão. Vazamentos silenciosos, bombas desreguladas, iluminação ineficiente, equipamentos antigos e hábitos inadequados podem gerar custos recorrentes que passam despercebidos nas contas mensais.

O primeiro passo é medir. Não basta saber quanto foi pago; é necessário acompanhar o consumo. Uma conta maior pode decorrer de reajuste tarifário, aumento de ocupação ou vazamento. Sem comparar dados, o síndico não consegue identificar a causa. Tecnologias de telemetria podem facilitar esse controle e gerar alertas, mas planilhas mensais com histórico e médias também ajudam a identificar desperdícios.

A manutenção preventiva é outra aliada da eficiência. Bombas, motores e sistemas hidráulicos mal conservados podem consumir mais e durar menos. Vazamen-

tos devem ser tratados rapidamente, enquanto reservatórios, válvulas e redes antigas precisam fazer parte do planejamento de manutenção.

Na energia, sensores, temporizadores, LED e automação podem reduzir desperdícios, desde que o investimento seja calculado. A geração solar também pode ser uma alternativa, mas exige estudo técnico e financeiro considerando perfil de consumo, área disponível, investimento e prazo de retorno.

Água e energia devem ser tratadas como indicadores permanentes de gestão. Acompanhamento do consumo, manutenção preventiva e avaliação dos equipamentos ajudam a reduzir desperdícios. O clima também precisa entrar nesse planejamento, já que períodos de calor, chuvas intensas e secas podem elevar custos e exigir maior atenção à infraestrutura.

Eficiência não significa apenas sustentabilidade ambiental. É também sustentabilidade financeira. O condomínio que conhece seus consumos, identifica perdas e planeja investimentos consegue proteger o orçamento e o patrimônio. A próxima grande economia talvez não esteja em pagar menos pelo que compramos, mas em precisar comprar menos porque aprendemos a utilizar melhor aquilo que já temos.

Fonte: Da Redação

PROCURANDO POR TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE? **A QUALIFOCO É A SOLUÇÃO.**



Gestão total do profissional alocado.



Profissionais competentes e cordiais.



Empresa referência no mercado de terceirização.



QUALIFOCO
Serviços

3327.3336

www.qualifoco.com /qualifocoservicos @qualifoco

Seu condomínio **merece** uma assessoria de **alto nível!**

Matriz: SIA Trecho 04
Filial: Águas Claras



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



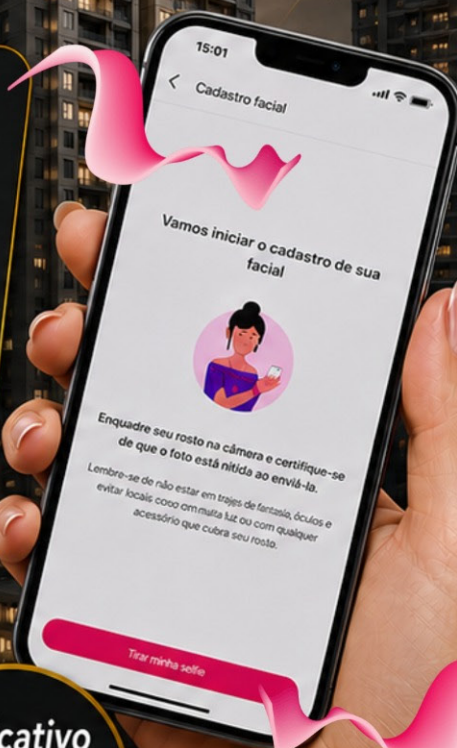
JR OFFICE
Assessoria Condominial



e ainda...

O melhor APP
de atendimento
ao cliente

Aplicativo
Exclusivo
JR OFFICE



www.jroffice.com.br



3011-7300 / 3044-7585