



# CONDOMÍNIOS EM ALERTA: FIM DA ESCALA 6X1 PODE ELEVAR CUSTOS



**Pág.: 11**

## Destaques

PORTARIA REMOTA  
DIVIDE OPINIÕES:  
ECONOMIA PARA  
CONDOMÍNIOS OU  
RISCO PARA SEGURANÇA  
E EMPREGOS?

**Pág. 05**

REFORMA DO  
CÓDIGO CIVIL PODE  
MUDAR REGRAS EM  
CONDOMÍNIOS NO  
BRASIL

**Pág. 07**

PROBLEMAS  
COMPLEXOS,  
SOLUÇÕES SIMPLES:  
GESTÃO CONDOMINIAL  
ESTRATÉGICA PARA  
DESAFIOS QUE PARECEM  
INSOLÚVEIS

**Pág. 09**

CENTRO URBANO  
TORORÓ: O NOVO  
BAIRRO DO DF QUE  
ABRE OPORTUNIDADES  
E DESAFIOS PARA  
SÍNDICOS

**Pág. 18**



**DOIS B**

b2bservicos.com



**JR OFFICE**  
Assessoria Condominial

www.jroffice.com.br



**QUALIFOCO**  
Serviços

www.qualifoco.com

A melhor instituição financeira  
para o seu condomínio

**SICOOB**  
BRMil

61 99852-5725

**Sollo**

solloservicos.com.br/

# Agenda do Síndico

## Calendário de Obrigações Mensais

Abril de 2026						
D	S	T	Q	Q	S	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

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

### Seicon-DF - 2025

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

Validade: 31/12/2025

### Sindiserviços-DF - 2025

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.900,20
Auxiliar Administrativo	1.802,16
Auxiliar de Serviços Gerais	1.743,69
Encarregado de Limpeza	3.383,50
Encarregado Geral	4.220,33
Garagista	1.900,20
Jardineiro	2.547,37
Office-Boy/Contínuo	1.743,69
Zelador	1.900,20
Vale Alimentação	44,30 Dia Trabalhado

### Índice de Custos Condominiais

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

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

TODAS AS AULAS DIRECIONADAS AO TEMA:  
**Gestão Estratégica de Condomínios: Como Identificar Riscos, Tomar Decisões Seguras e Proteger o Condomínio e o CPF do Síndico**

**Folha do Síndico**

**CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS**

**2ª Turma 2026**

**E-BOOK COM O TEMA DO CURSO**  
de ~~47,00~~ por **0,00**  
BÔNUS EXCLUSIVO PARA OS PARTICIPANTES DOS DOIS DIAS DE CURSO

**Data:** 27 e 28 de Abril de 2026  
**Local:** Escola Parque- 210/211 - Asa Sul  
**Horário:** das 19h às 22h

6 AULAS, MESAS DE DEBATE E ESTUDOS DE CASOS

TIRE TODAS SUAS DÚVIDAS COM NOSSOS ESPECIALISTAS

Ingresso solidário: 1kg de alimento não perecível

Com Certificado de Participação

**CURSO DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE SÍNDICOS**  
**Folha do Síndico**

**GARANTA SUA VAGA!**  
[www.folhadossindicodf.com.br](http://www.folhadossindicodf.com.br)

Oferecimento: **Folha do Síndico**

Realização: **OFFICE TREINAMENTOS**

Patrocínio Master: **JROFFICE**

Apoio: **FOCO NACIONAL**, **NCC**

Apoio Institucional: **GDF**

Patrocínio: **QUALIFOCO**, **ATITUDE VERTICAL**, **BB**, **GECON**, **Conergy Brasil**, **DESINFEST**, **23CINCO**, **Solo**, **ONWAY**, **AQUI**, **SICOOB**, **SELEC**, **AXIAL**, **SMART SERVICE**

### Tabela do INSS - 2026

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.621,00	7,5%	Valor da cota de Salário-Família 67,54
De 1.621,01 até 2.902,84	9%	Remuneração até 1.989,38
De 2.902,85 até 4.354,27	12%	
De 4.354,28 até 8.475,55	14%	
		Salário Mínimo
Teto Máximo 8.475,55		Valor do Salário Mínimo 1.621,00
<b>Salário Mínimo para 2026</b>		<b>R\$ 1.621,00</b>

### Tabela do IRRF - 05/2025

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

**EXPEDIENTE**

**Folha do Síndico**  
A Informação Dirigida

Publicação Mensal da:

**JROFFICE**

Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:

**JROFFICE**

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

**Designer Gráfico:**  
Harlen Borges Frigo

**Formato:**  
Digital

**Distribuição:**  
Download Gratuito

**Web:**  
10.000 Disparos

**Abrangência:**  
Brasil

**Contatos:**  
(61) 3011-7311  
folhadossindico@gmail.com  
[www.folhadossindicodf.com](http://www.folhadossindicodf.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.

## &gt;&gt;&gt; EDITORIAL &lt;&lt;&lt;

A gestão condominial vive um momento de transformação — e de tensão. De um lado, a pressão por redução de custos; de outro, a responsabilidade crescente com segurança, governança e bem-estar coletivo. Nesse cenário, a portaria remota emerge como símbolo de uma mudança inevitável, mas ainda cercada de controvérsias. Para alguns, representa eficiência e economia real nas despesas; para outros, levanta dúvidas sobre vulnerabilidades e o impacto direto na geração de empregos.

Essa dualidade reflete um problema maior: por que a taxa de condomínio continua subindo? A resposta não está em um único fator, mas em um conjunto de pressões — encargos trabalhistas, manutenção predial, exigências legais e inadimplência. Soma-se a isso um ambiente regulatório em evolução, como a possível reforma do Código Civil, que pode redefinir responsabilidades, quóruns e práticas administrativas nos condomínios brasileiros.

Diante de desafios complexos, a saída não está apenas em cortar custos, mas em adotar uma gestão estratégica. Planejamento, tecnologia, transparência e tomada de decisão baseada em dados são caminhos para equilibrar eficiência financeira com segurança e valorização patrimonial. O futuro dos condomínios dependerá menos de soluções isoladas e mais da capacidade de integrar inovação com responsabilidade.

*Carta ao Leitor*

Caro leitor,

Você já deve ter se perguntado por que o condomínio parece sempre mais caro a cada ano. Essa inquietação é legítima — e compartilhada por milhares de moradores e síndicos em todo o país. O que poucos percebem é que, por trás dos boletos, existe um sistema cada vez mais complexo de exigências, custos e decisões estratégicas.

Nesta edição, convidamos você a refletir sobre temas que estão no centro dessa transformação. A portaria remota, por exemplo, não é apenas uma escolha operacional, mas um debate que envolve economia, segurança e impacto social. Da mesma forma, a possível reforma do Código Civil pode mudar profundamente a forma como os condomínios são administrados.

Mais do que apresentar problemas, nosso compromisso é provocar novas formas de pensar. Acreditamos que muitos dos desafios que parecem insolúveis podem, sim, ser enfrentados com soluções simples — desde que haja visão estratégica, preparo e coragem para inovar.

Boa leitura e boas reflexões.

Conte conosco.

Equipe Editorial – Folha do Síndico

# Anuncie Aqui

Seu cliente também leu isso!

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

(61) 3011-7311

**14 ANOS**  
**DE TRADIÇÃO**

## Portaria Eficiente

# PORTARIA REMOTA DIVIDE OPINIÕES: ECONOMIA PARA CONDOMÍNIOS OU RISCO PARA SEGURANÇA E EMPREGOS?

A portaria remota se tornou um dos temas mais debatidos no mercado condominial nos últimos anos. A tecnologia, que substitui o porteiro presencial por uma central de monitoramento à distância, promete redução significativa de custos operacionais. No entanto, também levanta preocupações relacionadas à segurança e ao impacto no mercado de trabalho.

O modelo funciona por meio de sistemas integrados de câmeras, interfone digital, controle de acesso e monitoramento remoto. Quando um visitante chega ao condomínio, o atendimento é realizado por operadores em uma central externa, que verificam as informações e liberam ou não a entrada.

Para muitos condomínios, o principal atrativo é o aspecto financeiro. A folha de pagamento costuma representar entre 50% e 70% das despesas condominiais, e a substituição de equipes presenciais por sis-

temas automatizados pode gerar economias expressivas.

Dependendo da estrutura do condomínio, a redução de custos pode chegar a 30% ou até mais na taxa condominial.

No entanto, a adoção da portaria remota também gera questionamentos. Um dos principais pontos levantados por especialistas em segurança é a dependência total da tecnologia. Falhas de internet, queda de energia ou problemas nos equipamentos podem comprometer o funcionamento do sistema.

Outro aspecto importante envolve o impacto social da mudança. A substituição de porteiros presenciais por sistemas remotos pode resultar na redução de postos de trabalho, especialmente em grandes cidades.

Alguns municípios e estados já começaram a discutir regras específicas para a adoção da tecnologia. Em determinadas localidades, por exemplo,

existem restrições ou exigências relacionadas à quantidade de unidades do condomínio ou à presença de funcionários no local.

Além disso, a implantação da portaria remota exige investimentos iniciais em equipamentos, instalação de câmeras, controle de acesso e sistemas de comunicação.

Para síndicos, a decisão deve ser tomada com cautela. Antes de implementar o sistema, é fundamental avaliar o perfil do condomínio, o fluxo de pessoas, o nível de segurança desejado e o impacto financeiro.

A discussão sobre a portaria remota ainda está longe de um consenso. Enquanto alguns enxergam a tecnologia como uma evolução natural da gestão condominial, outros defendem que a presença humana ainda desempenha um papel fundamental na segurança e na convivência dentro dos condomínios.

**Fonte:** Da Redação

## Contas à Vista

## POR QUE A TAXA DE CONDOMÍNIO ESTÁ CADA VEZ MAIS CARA?

O aumento das taxas condominiais tem sido motivo de preocupação para muitos moradores. Em diversas cidades brasileiras, os custos de manutenção dos condomínios cresceram nos últimos anos, pressionando o orçamento das famílias.

Um dos principais fatores que influenciam esse aumento é a folha de pagamento dos funcionários. Salários, encargos trabalhistas, benefícios e reajustes salariais representam uma parcela significativa das despesas condominiais.

Em muitos casos, esses custos podem representar mais da metade do orçamento mensal do condomínio.

Outro fator relevante é o aumento dos custos de energia elétrica, água e serviços de manutenção. Equipamentos como elevadores, bombas, sistemas de segurança e iluminação demandam manutenção constante.

Além disso, muitos condomínios estão investindo em melhorias estruturais, modernização de equipamentos e reforço da segurança.

Despesas com reformas, adequações técnicas e cumprimento de normas de segurança também impactam o orçamento.

A inadimplência de alguns moradores é outro problema que pode afetar diretamente as finanças do condomínio. Quando parte dos condôminos deixa de pagar suas taxas, os demais acabam sendo impactados.

Para manter o equilíbrio financeiro, especialistas recomendam planejamento orçamentário, transparência na prestação de contas e acompanhamento rigoroso das despesas.

A gestão eficiente dos recursos é fundamental para evitar aumentos excessivos na taxa condominial.

**Fonte:** Da Redação

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

C1 LÔTE 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](mailto:folhadosindico@gmail.com) e ela pode ser respondida na próxima edição!**

## Segurança 360°

### SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS: NOVOS RISCOS EXIGEM NOVAS SOLUÇÕES

A segurança sempre foi uma das maiores preocupações de quem mora em condomínio. No entanto, a evolução das cidades e o aumento da sofisticação das ações criminosas têm levado síndicos e moradores a buscar novas estratégias de proteção.

Nos últimos anos, especialistas em segurança patrimonial têm alertado para mudanças no perfil das ocorrências envolvendo condomínios. Muitos crimes ocorrem não por invasões violentas, mas por falhas operacionais, descuidos ou engenharia social.

Golpes envolvendo falsos prestadores de serviço, entregadores ou visitantes têm se tornado cada vez mais comuns. Em muitos casos, os criminosos utilizam informações obtidas previamente para convencer porteiros ou moradores a liberar o acesso.

Diante desse cenário, a tecnologia tem desempenhado papel fundamental no reforço da segurança.

Sistemas de controle de acesso digital, reconhecimento facial, identificação de placas de ve-

ículos e monitoramento por câmeras inteligentes ajudam a reduzir riscos e aumentar o controle sobre quem entra e sai do condomínio.

Outra medida importante é o investimento em treinamento de funcionários e conscientização dos moradores. Muitas falhas de segurança ocorrem por excesso de confiança ou descumprimento de procedimentos básicos.

Especialistas também recomendam a revisão periódica dos protocolos de segurança, incluindo cadastro de prestadores de serviço, regras para entregas e controle de visitantes.

A segurança condominial não depende apenas de tecnologia ou estrutura física. Ela envolve também comportamento, disciplina e colaboração entre todos os moradores.

Em um cenário urbano cada vez mais complexo, investir em prevenção e planejamento se torna essencial para garantir tranquilidade dentro dos condomínios.

**Fonte:** Da Redação



Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

**DR**  
**Condomínio**  
Aldo Junior

CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

# REFORMA DO CÓDIGO CIVIL PODE MUDAR REGRAS EM CONDOMÍNIOS NO BRASIL

Uma possível atualização do Código Civil brasileiro tem gerado atenção entre especialistas em direito imobiliário e gestão condominial. Propostas de alteração na legislação podem impactar diretamente a forma como os condomínios são administrados no país.

O Código Civil, que atualmente regula diversos aspectos da vida condominial, estabelece regras sobre assembleias, responsabilidades do síndico, uso das áreas comuns e convivência entre moradores.

Com o crescimento das cidades e a expansão dos condomínios residen-



ciais, muitos especialistas defendem que a legislação precisa ser atualizada para acompanhar as novas realidades urbanas.

Entre os temas discutidos estão mudanças nas regras de assembleias, maior clareza nas responsabilidades do síndico, mecanismos mais eficientes para cobrança de inadimplentes

e novas normas para o uso das áreas comuns.

Outro ponto em debate envolve a modernização das assembleias. Nos últimos anos, principalmente após a pandemia, as reuniões virtuais e híbridas passaram a fazer parte da rotina de muitos condomínios. A tendência é que a legislação reconheça e re-

gulamente de forma definitiva esses formatos.

Também há discussões sobre medidas mais eficazes para lidar com condôminos antissociais, que causam transtornos frequentes à coletividade.

Especialistas apontam que mudanças na legislação podem trazer mais

segurança jurídica para síndicos e administradoras, além de facilitar a resolução de conflitos dentro dos condomínios.

Embora ainda esteja em debate, a possível atualização do Código Civil é vista como um passo importante para modernizar as regras que regem a vida em condomínio.

Para gestores condominiais, acompanhar essas discussões é fundamental, já que eventuais mudanças podem impactar diretamente a rotina administrativa e as decisões tomadas nas assembleias.

**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](mailto:contato@b2btidf.com.br)

[www.b2btidf.com.br](http://www.b2btidf.com.br)

# Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Março / 2026

**JROFFICE**  
Assessoria Condominial

Sem sombra de dúvida,  
a melhor assessoria  
condominial do DF

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

**B2B**  
DOIS

b2bservicos.com

**QUALIFOCO**  
Serviços

www.qualifoco.com

**Solo**

solloservicos.com.br/

LACOMBE  
**ll**  
ESSENCIAS & AROMAS

Essências e Aromas  
para deixar seu condomínio  
mais agradável!

(61)98217.7777  
Lacombedromas

Escolha o Melhor em  
Soluções e Negócios  
Imobiliários!

**DR**  
Condomínio  
Aldo Junior  
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

**SALGADOS**  
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe  
direto para sua mesa!

Encomendas:  
(61)98217.7777

**ATIVIDADE VERTICAL**  
Soluções nas Alturas

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!**

61 3025 5474 | 61 98557 3285 | 99247 1414

## Síndicos Profissionais

PARCEIROS

**Síndico Profissional**  
**Ronaldo Levi**

Transparência e Honestidade  
nas prestações de contas

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

**Marcelo Faria**  
SÍNDICO PROFISSIONAL

EXPERIÊNCIA NA ÁREA  
condominial, transparência  
e ótima relação custo/benefício

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

**Rogério Macedo de Queiroz**  
Síndico Profissional

Administrando seu condomínio  
com seriedade e transparência!

Telefone: 98144-9870

**HERMANO WROBEL**  
SÍNDICO PROFISSIONAL  
EXECUTANDO DECISÕES!

12 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
VELOCIDADE DE RESPOSTA  
REDUÇÃO RESPONSÁVEL DOS CUSTOS

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

**EFICIÊNCIA NO CUIDADO  
COM SEU CONDOMÍNIO!**

**Marlene Teles**  
Síndica Profissional

ATENDIMENTO  
NO PLANO PILOTO

Solicite sua proposta!  
(61) 98134-6718

**Antonio Brito**  
Síndico Profissional

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

(61)98125-2472

# Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

**DR**  
Condomínio  
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

## PROBLEMAS COMPLEXOS, SOLUÇÕES SIMPLES: GESTÃO CONDOMINIAL ESTRATÉGICA PARA DESAFIOS QUE PARECEM INSOLÚVEIS

**Dr. Condomínio apresenta caminhos técnicos, práticos e pouco explorados para síndicos resolverem conflitos e desafios com eficiência e responsabilidade**

A gestão de condomínios raramente é simples. Questões aparentemente pequenas podem evoluir para conflitos jurídicos, crises financeiras ou tensões permanentes entre moradores. Síndicos lidam diariamente com situações que envolvem legislação, interesses divergentes, limitações orçamentárias e pressão da coletividade.

O erro mais comum na administração condominial é tentar resolver problemas complexos apenas com medidas tradicionais — advertências, multas ou decisões improvisadas. Embora essas ferramentas sejam importantes, muitas vezes elas apenas tratam os efeitos, e não as causas.

Uma gestão mais moderna exige método, estratégia e o uso de soluções pouco exploradas, porém extremamente eficazes.

### Diagnóstico antes da decisão

Um dos princípios mais importantes na gestão profissional é não decidir antes de compre-



ender o problema em profundidade.

Em muitos condomínios, o síndico reage imediatamente a reclamações isoladas, sem analisar padrões de comportamento ou fatores estruturais que estão por trás do conflito.

Uma ferramenta pouco utilizada, mas muito eficaz, é a análise de recorrência de ocorrências. Ao registrar sistematicamente conflitos, reclamações e ocorrências administrativas, é possível identificar

padrões que revelam causas estruturais.

Por exemplo:

- conflitos recorrentes em uma mesma unidade
- reclamações frequentes sobre determinadas áreas comuns
- problemas sempre associados a determinados horários ou rotinas

Esse diagnóstico permite atacar a raiz do problema em vez de apenas aplicar punições.

### Mediação estruturada de conflitos

Outro recurso ainda pouco utilizado nos condomínios é a mediação condominial formalizada.

A maioria dos conflitos entre moradores é tratada diretamente pelo síndico, que muitas vezes acaba assumindo o papel de juiz. Isso tende a desgastar a gestão e gerar acusações de parcialidade.

Uma alternativa téc-

nica é adotar protocolos de mediação estruturada, inspirados em métodos utilizados no direito e na gestão corporativa.

O processo pode envolver:

1. registro formal da reclamação
2. reunião individual com cada parte envolvida
3. reunião mediada com presença do síndico ou de um mediador externo
4. elaboração de termo de compromisso entre as partes

Esse modelo reduz tensões, evita judicialização e fortalece a autoridade administrativa do condomínio.

### Engenharia preventiva de manutenção

Grande parte dos conflitos condominiais está ligada a problemas de manutenção predial: infiltrações, barulhos estruturais, vazamentos ou falhas em equipamentos.

Uma estratégia pouco explorada é a adoção de mapas de risco predial.

Em vez de agir apenas quando surgem problemas, o condomínio pode desenvolver um plano técnico que classifique os principais sistemas do prédio conforme o nível de risco:

- elevadores
- bombas hidráulicas
- rede elétrica
- impermeabilização
- fachada

Com base nesse mapa, é possível priorizar manutenções preventivas e evitar gastos emergenciais, que normalmente são mais caros e geram conflitos entre moradores.

### Micro Gestão financeira estratégica

Outro ponto crítico na administração condominial é o orçamento. Muitos condomínios trabalham apenas com previsão anual de despesas, o que limita a capacidade de reação diante de mudanças econômicas.

Uma abordagem mais moderna é a chamada micro gestão financeira por centros de custo.

Nesse modelo, as despesas são organizadas por áreas específicas, como:

- segurança
- manutenção

- consumo de energia
- serviços terceirizados
- folha de pagamento

Essa segmentação permite identificar com mais precisão onde estão os maiores custos e quais áreas possuem potencial de otimização.

Em alguns casos, pequenas revisões contratuais ou ajustes operacionais podem gerar economias significativas sem comprometer a qualidade dos serviços.

### Protocolos de decisão para o síndico

Outro desafio comum é a pressão para decisões rápidas. Síndicos frequentemente são cobrados por respostas imediatas, o que pode levar a decisões precipitadas.

Uma prática pouco adotada, mas extremamente eficiente, é a criação de protocolos internos de decisão administrativa.

Esses protocolos definem critérios objetivos para diferentes tipos de situações, como:

- aplicação de advertências e multas
- autorização de obras nas unidades
- uso excepcional de áreas comuns

- contratação emergencial de serviços

Com regras previamente definidas, as decisões deixam de depender exclusivamente da interpretação pessoal do síndico e passam a seguir critérios técnicos e transparentes.

### Simplicidade com método

A verdadeira simplicidade na gestão condominial não está em ignorar a complexidade dos problemas, mas em organizar processos que tornem as decisões mais claras e previsíveis.

Síndicos que adotam ferramentas de diagnóstico, mediação estruturada, planejamento técnico e controle financeiro avançado conseguem transformar situações aparentemente insolúveis em problemas administráveis.

A gestão condominial moderna exige mais do que o improvisado. Ela exige método, estratégia e visão preventiva.

No final, os problemas continuam complexos — mas as soluções podem, sim, ser surpreendentemente simples quando existe gestão profissional por trás das decisões.

## Síndico em Pauta

# SÍNDICO PROFISSIONAL: UMA PROFISSÃO EM CRESCIMENTO NO BRASIL

A administração de condomínios se tornou cada vez mais complexa. Questões jurídicas, financeiras, trabalhistas e de manutenção exigem conhecimento técnico e dedicação constante. Nesse cenário, cresce no Brasil a figura do síndico profissional.

Diferentemente do síndico morador, o síndico profissional é contratado para exercer a função de gestão do condomínio. Ele não precisa residir no empreendimento e atua como um prestador de serviços especializado.

A demanda por esse tipo de profissional tem aumentado principalmente em condomínios de grande porte, que possuem estruturas mais complexas e exigem gestão técnica mais qualificada.

Entre as responsabilidades do síndico profissional estão a administração financeira, acompanhamento de contratos, gestão de funcionários, supervisão de manutenção predial e cumprimento das deci-

sões das assembleias.

Além disso, ele também atua na mediação de conflitos entre moradores e na aplicação das regras internas.

A contratação costuma ser aprovada em assembleia e formalizada por meio de contrato de prestação de serviços.

Uma das vantagens apontadas por especialistas é a maior profissionalização da gestão, já que esses profissionais geralmente possuem formação ou experiência em áreas como administração, direito, engenharia ou gestão condominial.

Por outro lado, alguns moradores ainda preferem a figura do síndico morador, que conhece de perto a realidade do condomínio.

Independentemente do modelo adotado, a tendência é que a profissionalização da gestão condominial continue crescendo no país, acompanhando a evolução e a complexidade dos empreendimentos urbanos.

**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](mailto:contato@megga.eng.br)

## Showroom da TEC-LAR

LOJA FÍSICA EM BRASÍLIA 





AR CONDICIONADO



REVENDEDOR AUTORIZADO

**98122-8367**  
**3465-2322**




[teclardf.com.br](http://teclardf.com.br)

teclarcondicionado  

# 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](http://www.unasindico.com.br)

# CONDOMÍNIOS EM ALERTA: FIM DA ESCALA 6X1 PODE ELEVAR CUSTOS

**Proposta de mudança na jornada de trabalho pode exigir mais contratações, alterar rotinas operacionais e pressionar a taxa condominial nos próximos anos**

A gestão condominial no Brasil pode enfrentar um verdadeiro divisor de águas nos próximos anos com o avanço da Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 8/2025, que propõe o fim da tradicional escala de trabalho 6x1 — modelo em que o funcionário trabalha seis dias e descansa um. A mudança, caso aprovada e regulamentada, exigirá profundas adaptações nas rotinas de trabalho de diversos setores, inclusive nos condomínios residenciais e comerciais.

Esse tema preocupa síndicos, administradoras e condôminos porque grande parte da operação condominial foi estruturada ao longo de décadas considerando justamente esse modelo de jornada. Funções essenciais como portaria, vigilância, limpeza, manutenção e zeladoria dependem diretamente de escalas contínuas de trabalho para garantir a segurança, organização e funcionamento dos empreendimentos.

Segundo estimativas de entidades do setor, como a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), o impacto no orçamento condominial pode chegar a até 15% de aumento nas despesas, especialmente em condomínios que mantêm equipes próprias e operam com quadros de funcionários mais enxutos.

## Mais funcionários ou menos serviços?

Com o fim da escala 6x1, a redução da jornada semanal de trabalho obrigará os condomínios a repensar a distribuição das tarefas e horários de



trabalho. Na prática, haverá duas alternativas principais.

A primeira é contratar mais funcionários para manter o mesmo nível de serviços. Em condomínios que operam com portaria 24 horas, por exemplo, a ampliação do quadro de colaboradores pode ser inevitável. Isso significa novos custos com salários, encargos trabalhistas, benefícios e treinamentos.

A segunda alternativa é reorganizar a rotina de serviços. Alguns condomínios poderão reduzir a frequência de determinadas atividades, como limpeza de áreas comuns, jardinagem ou pequenas manutenções. Embora essa medida ajude a equilibrar o orçamento, pode impactar diretamente na percepção de qualidade dos moradores.

## Impactos diretos na taxa condominial

A folha de pagamento costuma representar entre 50% e 70% das despesas de um condomínio. Por isso, qualquer alteração na legislação trabalhista tende a gerar efeitos imediatos nas finanças do

empreendimento.

Com mais funcionários ou com a reorganização das jornadas, os custos poderão envolver aumento da folha salarial, encargos trabalhistas adicionais, necessidade de treinamento de novos colaboradores e eventuais horas extras durante o período de adaptação.

Todos esses fatores podem resultar em reajustes na taxa condominial, tema que naturalmente gera preocupação entre moradores e conselhos fiscais.

## Alternativas que podem ganhar força

Diante desse cenário, alguns condomínios já começam a discutir estratégias para reduzir os impactos financeiros da possível mudança.

Entre as soluções mais debatidas estão portaria remota ou híbrida, terceirização de serviços operacionais, ampliação do uso de tecnologia para controle de acesso e segurança, além da revisão de contratos de prestação de serviços.

Cada condomínio, no entanto, possui uma

realidade diferente. Decisões estratégicas devem considerar o perfil do empreendimento, o nível de segurança desejado e a capacidade financeira da coletividade.

Outro ponto fundamental envolve os cuidados jurídicos. Mudanças na jornada de trabalho exigirão revisão de contratos, análise das convenções coletivas da categoria e possíveis ajustes em acordos trabalhistas.

Síndicos e administradoras deverão acompanhar atentamente a regulamentação da PEC antes

de implementar qualquer alteração nas escalas de trabalho. Ajustes feitos sem respaldo jurídico adequado podem gerar passivos trabalhistas relevantes no futuro.

Embora a proposta ainda esteja em debate no cenário legislativo, especialistas alertam que os condomínios precisam começar desde já a analisar possíveis cenários. Estudos de impacto financeiro, planejamento orçamentário e diálogo com os moradores serão fundamentais.

Mais do que uma simples mudança de escala, o fim do modelo 6x1 pode representar uma transformação estrutural na forma como os condomínios organizam seus serviços e administram seus recursos.

Para síndicos e gestores condominiais, o momento exige atenção, planejamento e transparência. Afinal, qualquer mudança na estrutura de trabalho inevitavelmente terá reflexos no orçamento — e, conseqüentemente, na taxa condominial.

**Fonte:** Da Redação

**Livro**  
**VIDA DE SÍNDICO 3**

Entre emoções e decisões:  
O peso de liderar  
Dr. Condomínio - Aldo Junior

**LANÇAMENTO!**  
**23 DE ABRIL 2026**  
Local: CDL/DF - SIA - BRASÍLIA/DF Horário: 19h

GARANTA SEU LUGAR E RESERVE SEU EXEMPLAR!

Entre emoções e decisões:  
O peso de liderar  
Dr. Condomínio

ALL PRINT EDITORA

# Folha do Síndico<sup>®</sup>

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](http://www.folhadosindicodf.com.br)

## Tecnologia no Condomínio

# CONDOMÍNIOS INTELIGENTES: COMO A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL ESTÁ TRANSFORMANDO A SEGURANÇA E A GESTÃO PREDIAL

A inteligência artificial já deixou de ser uma tecnologia restrita a grandes empresas e começa a ganhar espaço em um ambiente que faz parte da vida de milhões de brasileiros: os condomínios. Sistemas inteligentes de monitoramento, reconhecimento facial, automação de acessos e atendimento digital aos moradores estão transformando a forma como os empreendimentos são administrados.

Nos últimos anos, a busca por mais segurança, eficiência e redução de custos levou muitos condomínios a investirem em tecnologia. Nesse cenário, a inteligência artificial surge como uma ferramenta capaz de integrar diversas soluções e tornar a gestão condominial mais moderna e eficiente.

Uma das aplicações mais comuns está no controle de acesso inteligente. Sistemas com reconhecimento facial permitem a identificação automática de moradores, funcionários e visitantes, reduzindo o risco de fraudes ou acessos indevidos. Diferentemente de senhas ou cartões, o reconhecimento facial oferece maior nível de segurança e pratica-

mente elimina a possibilidade de compartilhamento de credenciais.

Outro avanço importante está no uso de câmeras inteligentes. Equipamentos equipados com inteligência artificial conseguem identificar comportamentos suspeitos, detectar movimentações fora do padrão ou até mesmo alertar a portaria sobre possíveis situações de risco. Alguns sistemas são capazes de reconhecer placas de veículos e registrar automaticamente entradas e saídas.

Além da segurança, a inteligência artificial também começa a impactar a gestão administrativa. Plataformas digitais com recursos automatizados permitem organizar reservas de áreas comuns, controlar entregas, registrar ocorrências e facilitar a comunicação entre moradores e administração.

Outra tendência crescente é o uso de assistentes virtuais e chatbots. Esses sistemas conseguem responder dúvidas frequentes dos moradores, informar regras do condomínio, registrar solicitações e até encaminhar demandas para o síndico ou adminis-

tradora.

Apesar das vantagens, especialistas alertam que a adoção dessas tecnologias deve ser feita com planejamento. A implantação de sistemas de inteligência artificial exige investimentos iniciais, adaptação da infraestrutura e treinamento dos funcionários.

Também é necessário observar as regras da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), especialmente quando há coleta de imagens ou informações biométricas dos moradores.

Mesmo com esses desafios, o avanço tecnológico nos condomínios parece irreversível. A tendência é que, nos próximos anos, cada vez mais empreendimentos adotem soluções inteligentes para melhorar a segurança, otimizar processos e oferecer mais comodidade aos moradores.

Para síndicos e administradoras, a inteligência artificial representa não apenas uma inovação tecnológica, mas também uma oportunidade de modernizar a gestão e tornar os condomínios mais preparados para o futuro.

**Fonte:** Da Redação

## Gestão Digital

# APLICATIVOS ESTÃO MUDANDO A ROTINA DOS CONDOMÍNIOS



A transformação digital também chegou aos condomínios. Cada vez mais empreendimentos adotam aplicativos e plataformas digitais para facilitar a comunicação, organizar serviços e modernizar a gestão.

Essas ferramentas permitem que moradores tenham acesso a diversas informações diretamente pelo celular. Avisos, comunicados, reservas de áreas comuns, boletos de pagamento e registros de ocorrências podem ser consultados de forma rápida e prática.

Além disso, muitos aplicativos oferecem recursos de controle de acesso, permitindo cadastrar visitantes, autorizar entradas e acompanhar entregas.

Outro avanço importante está nas assembleias virtuais ou híbridas. A tecnologia

permite que moradores participem das reuniões e votações mesmo sem estarem fisicamente presentes no condomínio.

Essa possibilidade aumenta a participação nas decisões coletivas e facilita a gestão administrativa.

Para síndicos e administradoras, as plataformas digitais também ajudam na organização de documentos, controle financeiro e registro de atividades.

A digitalização da gestão condominial traz mais agilidade, transparência e eficiência para a administração dos empreendimentos.

Com o avanço da tecnologia e a popularização dos smartphones, a tendência é que os aplicativos se tornem cada vez mais presentes no cotidiano dos condomínios.

**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!**



## Convivência & Etiqueta

### CONFLITOS ENTRE VIZINHOS: OS PROBLEMAS MAIS COMUNS NOS CONDOMÍNIOS

Viver em condomínio exige convivência diária entre pessoas com hábitos, rotinas e estilos de vida diferentes. Essa proximidade, embora traga vantagens como segurança e compartilhamento de espaços, também pode gerar conflitos entre vizinhos.

Entre as principais causas de reclamações nos condomínios está o barulho excessivo. Festas, música alta, obras em horários inadequados e até mesmo ruídos provocados por animais ou crianças podem se transformar em motivo de desentendimentos.

Outro tema frequente envolve o uso das áreas comuns. Discussões sobre reservas do salão de festas, utilização da piscina, academias ou quadras esportivas são comuns quando moradores descumprem regras ou horários estabelecidos.

Os animais de estimação também aparecem frequentemente nas reclamações. Latidos constantes, circulação sem guia nas áreas comuns ou falta de cuidados com a limpeza podem gerar incômodo entre vizinhos.

Além disso, problemas relacionados a vagas de garagem, estacionamento irregular e uso indevido de espaços coletivos estão entre as situações mais relatadas pelos síndicos.

Nesses casos, o papel do síndico é fundamental para mediar conflitos e garantir o cumprimento das normas do condomínio.

O primeiro passo é sempre verificar o que determina a convenção condominial e o regimento interno. Esses documentos estabelecem regras de convivência que devem ser respeitadas por todos os moradores.

Quando há descumprimento das normas, o síndico pode aplicar advertências ou multas, conforme previsto na legislação e nas regras internas.

Especialistas recomendam que os conflitos sejam resolvidos sempre que possível por meio do diálogo e da mediação. A comunicação clara e o respeito entre os moradores são essenciais para manter a harmonia no ambiente condominial.

**Fonte:** Da Redação

## Sustentabilidade que Economiza

### SUSTENTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS: ECONOMIA E RESPONSABILIDADE AMBIENTAL CAMINHAM JUNTAS



A preocupação com o meio ambiente deixou de ser apenas um tema institucional e passou a fazer parte da rotina de muitos condomínios brasileiros. Projetos voltados à sustentabilidade têm ganhado espaço não apenas pela consciência ambiental, mas também pelo potencial de redução de custos e valorização dos imóveis.

Entre as iniciativas mais adotadas está a instalação de sistemas de energia solar. Muitos condomínios têm investido em painéis fotovoltaicos para abastecer áreas comuns como iluminação, portaria, elevadores e sistemas de segurança. Embora o investimento inicial possa ser elevado, a economia na conta de energia pode compensar o custo ao longo dos anos.

Outra prática que vem crescendo é o reaproveitamento de água da chuva. Sistemas de captação

permitem utilizar a água coletada para irrigação de jardins, limpeza de áreas externas e lavagem de garagens. Além de reduzir o consumo de água potável, a medida contribui para a gestão sustentável dos recursos naturais.

A gestão adequada de resíduos também é um desafio importante. Muitos condomínios já implantaram programas de coleta seletiva, incentivando os moradores a separar materiais recicláveis como papel, plástico, vidro e metal. Alguns empreendimentos vão além e promovem ações educativas, campanhas de conscientização e parcerias com cooperativas de reciclagem.

Outro tema em destaque é a redução do desperdício de energia. A substituição de lâmpadas convencionais por iluminação LED, a instalação de sensores de presença em áreas comuns e o uso de temporizadores em equi-

pamentos ajudam a diminuir o consumo e reduzir despesas.

Para síndicos e administradoras, o grande desafio é conciliar sustentabilidade com viabilidade financeira. Muitas soluções exigem investimentos iniciais, mas os benefícios a médio e longo prazo costumam compensar.

Além da economia, iniciativas sustentáveis também contribuem para melhorar a imagem do condomínio e aumentar a valorização dos imóveis.

Com o avanço das discussões ambientais no mundo, a tendência é que a sustentabilidade se torne cada vez mais presente na gestão condominial.

**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



CHARLES GUEDES  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- > INSPEÇÃO PREDIAL
- > PERÍCIAS
- > AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

**SALGADOS ÁRABES**  
A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

**Encomendas: (61) 98217.7777**  
Salgados Congelados



Escolha quem entende.

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



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

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



## 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

## Governança em Condomínios

# COMO SÍNDICOS PODEM CONTROLAR EMOÇÕES EM MOMENTOS DE PRESSÃO

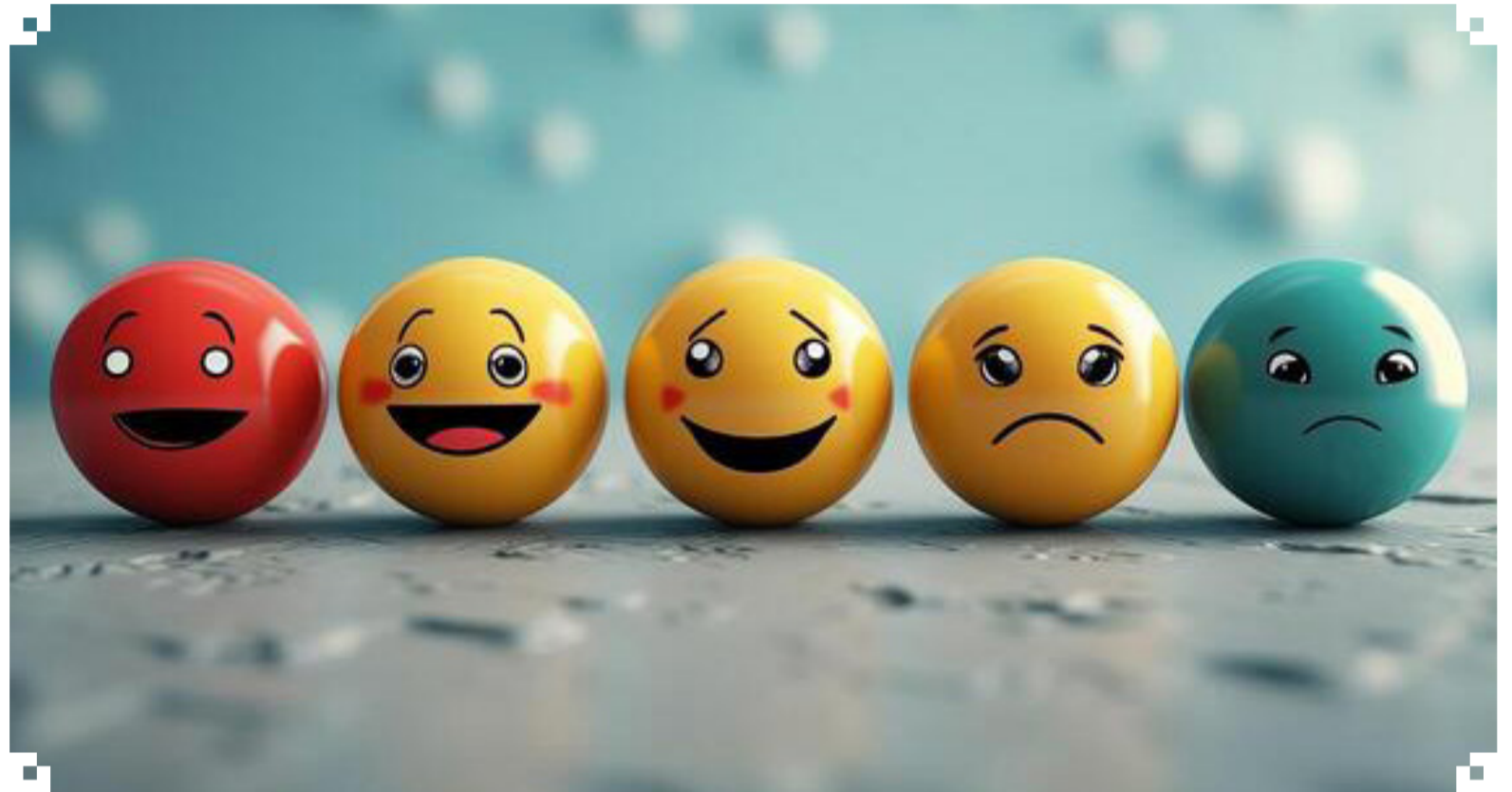


| Por Erico Valverde

A função de síndico vai muito além da gestão financeira e administrativa de um condomínio. Na prática, quem ocupa essa posição precisa lidar diariamente com conflitos, cobranças, opiniões divergentes e decisões que impactam diretamente a vida de dezenas ou até centenas de pessoas. Em meio a esse cenário, saber controlar as emoções em momentos de pressão deixa de ser apenas uma habilidade desejável e passa a ser uma competência essencial para uma gestão equilibrada.

É comum que síndicos enfrentem situações tensas: discussões entre moradores, reclamações constantes, assembleias acaloradas ou problemas estruturais inesperados. Nessas horas, a reação emocional pode definir se o problema será resolvido com equilíbrio ou ampliado pelo desgaste das relações. Por isso, desenvolver inteligência emocional se tornou uma das ferramentas mais importantes para quem exerce essa função.

O primeiro passo para lidar bem com a pressão é desenvolver consciência emocional. Isso significa reconhecer o que se está sentindo antes de reagir. Quando um síndico identifica que está irritado, frustrado ou pressionado,



ele ganha a oportunidade de pausar e responder com mais clareza, em vez de reagir impulsivamente. Essa pequena pausa pode evitar conflitos desnecessários e preservar a autoridade da gestão.

Outro ponto importante é aprender a separar o problema da pessoa. Muitas vezes, as críticas feitas ao síndico não são pessoais, mas refletem frustrações ou expectativas dos moradores. Quando o gestor entende isso, ele passa a ouvir com mais objetividade, focando na solução em vez de entrar em confronto. Essa postura transmite segurança e fortalece a confiança da comunidade.

A comunicação também desempenha um papel fundamental. Síndicos que conseguem se expressar com clareza, empatia e firmeza tendem a reduzir tensões antes que elas se transformem em conflitos maiores. Explicar decisões, apresentar dados e manter um canal aberto de diálogo ajuda os moradores a compreenderem melhor os processos do condomínio e diminuir interpretações equivocadas.

Além disso, é importante desenvolver estratégias de gestão do estresse. Atividades como prática de exercícios físicos, momentos de pausa durante o dia e organização das demandas administrativas

ajudam a manter a mente mais equilibrada. Um síndico sobrecarregado emocionalmente tende a tomar decisões precipitadas ou a reagir com impaciência.

Outro fator essencial é compreender que liderança não significa agradar a todos, mas sim tomar decisões responsáveis e sustentáveis para o coletivo. Em condomínios, sempre existirão opiniões divergentes. O papel do síndico é ouvir, avaliar e decidir com base nas regras, no orçamento e no bem-estar geral da comunidade.

Por fim, vale lembrar que o síndico moderno precisa desenvolver competências que vão além da gestão técnica.

Habilidades como inteligência emocional, comunicação estratégica e capacidade de mediação se tornaram diferenciais importantes para uma administração eficiente.

Em momentos de pressão, quem consegue manter a calma, ouvir com atenção e agir com equilíbrio não apenas resolve problemas com mais eficiência, mas também fortalece a confiança dos moradores e constrói um ambiente condominial mais harmonioso.

**Erico Valverde.** Professor, palestrante treinador e mentor em PNL.



# Portal **Folha do** Síndico **DF**

WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR

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

- Downloads
- Notícias
- Enquetes

- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções



## O Futuro Começa Agora

# CENTRO URBANO TORORÓ: O NOVO BAIRRO DO DF QUE ABRE OPORTUNIDADES E DESAFIOS PARA SÍNDICOS

O Distrito Federal se prepara para uma transformação urbana de grande escala com a criação do Centro Urbano Tororó, um bairro planejado que deve surgir na região do Jardim Botânico. Mais do que um projeto habitacional, o empreendimento representa um novo campo de atuação para síndicos, administradoras e profissionais da gestão condominial — um público que precisa começar a olhar com atenção para essa expansão.

Com capacidade estimada para mais de 90 mil moradores, o Tororó nasce com perfil de cidade planejada, com forte presença de condomínios residenciais, conjuntos habitacionais e áreas mistas que devem integrar moradia, comércio e serviços. Esse cenário coloca o bairro como um futuro polo de atuação intensa para síndicos, desde a implantação até a consolidação dos empreendimentos.

### Um bairro pensado para condomínios

Diferente de regiões que cresceram de forma desordenada no DF, o Tororó surge com planejamento urbano estruturado. Isso significa que grande parte das moradias será organizada em formato condominial, incluindo prédios verticais e condomínios horizontais.

Para o universo da gestão condominial, isso representa uma mudança importante: síndicos já não serão apenas administradores de espaços, mas protagonistas na organização social, financeira e operacional de um bairro inteiro em formação.

“O síndico deixa de ser apenas gestor do prédio e passa a ser agente

de construção comunitária”, avaliam especialistas do setor.

### Oportunidades para síndicos profissionais

O novo bairro deve impulsionar a demanda por síndicos profissionais, especialmente nos primeiros anos de implantação. A fase inicial dos condomínios costuma ser a mais crítica, exigindo conhecimento técnico em áreas como:

- Implantação condominial
- Elaboração de regimentos internos
- Planejamento financeiro e definição de taxas
- Gestão de contratos e fornecedores
- Mediação de conflitos entre moradores

Além disso, a presença de múltiplos empreendimentos simultâneos pode abrir espaço para síndicos que atuam em mais de um condomínio, consolidando a profissionalização do setor.

### Desafios desde o início

Apesar das oportunidades, o Tororó também trará desafios típicos de bairros em expansão. Entre eles, destacam-se:

- Infraestrutura ainda em desenvolvimento
- Necessidade de adaptação dos moradores
- Convivência entre obras e áreas habitadas
- Falta inicial de comércio e serviços próximos

Nesse contexto, o papel do síndico será fundamental para organizar a rotina dos condomínios e reduzir impactos no dia a



dia dos moradores.

Outro ponto de atenção será a gestão financeira. Em bairros novos, a inadimplência tende a ser mais alta nos primeiros meses, exigindo planejamento e comunicação eficiente com os condôminos.

### Sustentabilidade e novas exigências

O projeto do Tororó também traz uma expectativa crescente por práticas sustentáveis. Áreas verdes, uso racional de água, gestão de resíduos e eficiência energética de-

vem fazer parte da realidade dos condomínios.

Isso exige um novo perfil de síndico, mais preparado tecnicamente e atento às exigências ambientais, que tendem a influenciar inclusive na valorização dos imóveis.

### Um novo mercado em formação

Para a “Folha do Síndico”, o surgimento do Centro Urbano Tororó marca o início de um novo ciclo no mercado condominial do Distrito Federal. Assim como Águas Claras

consolidou um modelo verticalizado e o Jardim Botânico cresceu com condomínios horizontais, o Tororó surge como uma combinação desses formatos — com planejamento desde a origem.

A expectativa é que, nos próximos anos, o bairro se torne um verdadeiro laboratório de boas práticas em gestão condominial, com espaço para inovação, tecnologia e profissionalização.

### O síndico do futuro começa agora

Mais do que acompanhar o crescimento do Tororó, os síndicos precisam se preparar para ele. Capacitação, atualização e visão estratégica serão diferenciais para atuar em um ambiente novo, dinâmico e cheio de possibilidades.

O novo bairro ainda está no papel, mas o impacto na gestão condominial já começou. E, como mostra a história de Brasília, quem se antecipa às transformações urbanas sai na frente.

Fonte: Da Redação

**TEM SEMPRE ALGUEM PROCURANDO O SEU PRODUTO...**

**Anuncie!**  
3011-7311

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

# 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](http://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](http://www.jroffice.com.br)

3011-7300 / 3044-7585