



A REVISTA Nº1 DE NOTÍCIAS DO MEIO CONDOMINIAL

APOIO:



SERGIO GOUVEIA
@derepentessindico



ADMINISTRAÇÃO CONSCIENTE

A PSICOLOGIA DO DINHEIRO NOS CONDOMÍNIOS

DESCUBRA COMO OS GATILHOS EMOCIONAIS AFETAM SUAS
FINANÇAS NO CONDOMÍNIO E APRENDA A DOMINÁ-LOS.
SUAS ESCOLHAS SÃO REALMENTE RACIONAIS?
VENHA CONFERIR!

EDIÇÃO 3 | SEGUNDO TRIMESTRE 2024

WWW.PLANETACONDOMINIO.COM.BR



Já programou a comunicação do seu condomínio?

Sabia que a Eletromidia tem *dicas para ajudar?*

 [eletromidia.noseupredio](https://www.instagram.com/eletromidia.noseupredio)



EDITORIAL

Caros leitores,

É com grande entusiasmo que apresentamos a nova edição da Revista Digital Planeta Condomínio, uma fonte essencial de conhecimento e inovação para a gestão condominial. Nesta edição, focamos na adaptação às mudanças, otimização de recursos e promoção de uma convivência harmoniosa entre os moradores.

Destacamos a matéria “Administradora do Futuro: Os 12 Mandamentos para se Adequar às Mudanças”, vital para administradoras enfrentarem desafios e aproveitarem oportunidades. Também exploramos como a tecnologia reduz despesas em condomínios e oferecemos estratégias para uma gestão financeira eficiente em “Evitando Armadilhas Financeiras”.

Em “Finanças Comportamentais”, discutimos como os gatilhos emocionais influenciam decisões financeiras. Abordamos a popularidade do Airbnb em condomínios, analisando os aspectos legais e melhores práticas para integração desta plataforma.

Em “Outorga de Poço Artesiano”, discutimos os riscos, benefícios e obrigações da homologação, e em “Condomínio Energizado”, mostramos como a energia renovável traz economia e sustentabilidade. Para uma convivência harmoniosa, oferecemos orientações práticas em “Pets: Higiene e Limpeza de Áreas Comuns”.

Lançamos a série “Conviver” com “Comunicação Efetiva entre Moradores”, fundamental para resolver conflitos e promover cooperação.

Convidamos todos a mergulharem nesta edição especial. Juntos, podemos criar ambientes mais eficientes, sustentáveis e harmoniosos. Boa leitura!

Atenciosamente,

Equipe Editorial Planeta Condomínio



Acesse nossas redes!





TABALHE COM SEGURANÇA. SUA VIDA MERECE!

NA PROATIVA VOCÊ ENCONTRA OS EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL NECESSÁRIOS PARA CUIDAR DE TODA A SUA EQUIPE, E OFERECER UM AMBIENTE DE TRABALHO SEGURO AOS TRABALHADORES.

- ✓ LUVAS DE DIVERSOS MATERIAIS
- ✓ ÓCULOS DE PROTEÇÃO
- ✓ BOTAS, BOTINAS E SAPATOS
- ✓ CAPACETES E TOUCAS
- ✓ RESPIRADORES COM E SEM FILTRO
- ✓ CONES, FAIXAS E EQUIP. DE SINALIZAÇÃO

E muito mais! Entre em contato e conheça nossa linha completa.



Nos acompanhe em nossas redes!



Administradora do Futuro: Os 12 mandamentos para se adequar às mudanças

Por Odirley Rocha

Com os avanços tecnológicos no setor e novas expectativas por parte dos moradores, a necessidade de adaptação para as administradoras de condomínio só cresce.

E à medida que o ano de 2030 se aproxima, elas precisam lidar com um cenário onde mudanças são cada vez mais constantes.

Após a pandemia de COVID-19, o consumidor em geral tornou-se mais imediatista e os mercados o acompanharam.

Isso aumentou ainda mais o nível de exigência e impacto, inclusive, o mercado condominial.

É por isso que você precisa se atentar aos acontecimentos dentro e fora das administradoras de condomínio.

Para navegar por esse futuro incerto, você precisa adotar uma estratégia em especial que não apenas garantirá sua sobrevivência, mas também promoverá seu crescimento: **a inovação.**

Eu sou Odirley Rocha, Especialista em Inovação e Futuro Condominial, e o que vou compartilhar a seguir é o que

penso ser fundamental para que sua administradora de condomínios esteja preparada para o que está por vir.

Os 12 mandamentos da Administradora de Condomínios do Futuro

Fuja do “aqui sempre foi assim.”

Você, que é gestor de uma administradora de condomínios, precisa entender que para muitas delas, frases como “aqui sempre foi assim” e “isso não vai pegar por aqui” são crenças já consolidadas.

Mas você lembra das reações quando as assembleias passaram a acontecer de maneira virtual? Não foi “estranho”?

O mesmo aconteceu com a chegada dos mercadinhos, com a Portaria Remota e, mais recentemente, com a IA.

Esses são *pontos de virada* e quase sempre as empresas que lideram seus mercados - ou passam a liderar - são as que acreditaram primeiro e trouxeram para a sua região.

Saia já do operacional!

Imagine quantos donos de administradoras de condomínios ainda **perdem tempo** imprimindo boletos ou lançando contas...

“Ah, Odirley. Mas eu ainda sou pequeno...”, você pode pensar. Eu entendo, mas reserve ao menos 2 horas do seu dia para focar no estratégico e veja a mágica acontecer.

Dia após dia isso se tornará rotina e, quando perceber, terá crescido tanto que precisará dedicar-se cada vez mais nesse ponto e nem terá tempo para demandas operacionais.

Então, construa um time operacional qualificado e foque nas estratégias que farão sua administradora de condomínios crescer.

Afinal, o famoso pensamento atribuído ao grande Abraham Lincoln é uma verdade: **“Das oito horas dedicadas para cortar uma árvore, passe seis afiando o machado.”**

Busque parcerias estratégicas.

Em um ecossistema abrangente como um condomínio, administradoras precisam conhecer e oferecer soluções que complementem seus serviços.

Não é sobre oferecer todo tipo de serviço na sua empresa, mas sim ter os melhores de cada área ao seu lado.

Você precisa ter a certeza de que, quando um síndico precisar de qualquer serviço, você terá uma parceria para indicar.

E chega daquele mi-mi-mi de não indicar para não pen-

sarem que você lucra em cima da indicação. Se você é assim, pare com isso!

Você precisa, sim, ter os melhores ao seu lado. Caso contrário, seu concorrente terá e oferecerá uma solução completa. E você não.

A roda já foi inventada, aproveite!

Se você é uma administradora de 60 condomínios e não consegue resolver um problema que considera gigante, por que quebrar a cabeça?.

Já parou para pensar que existem administradoras com 100, 200 e até mais de 1000 condomínios? Com certeza eles já superaram desafios que hoje lhe assombram.

Bora buscar com eles esse conhecimento? Saia da sua cidade e visite estes aliados de mercado. Esse tipo de investimento lhe economizará muito tempo e dinheiro lá na frente.

Seu cliente é SEU CLIENTE!

Você e sua equipe lutaram muito para ter os condomínios que têm hoje na carteira da sua administradora de condomínios.

Portanto, zele por eles e faça com que os moradores sempre lembrem de você, seja ao pedir uma 2ª via de boleto ou na reserva do salão de festas.

Para isso, o aplicativo de gestão do condomínio tem que ter a sua marca.

Esse ponto não pode ser terceirizado, precisa ser a sua logo, suas cores e sua identidade.

O gerente de contas do futuro é um consultor condominial

É comum encontrar gerentes de contas que trabalham de maneira reativa por estarem atolados até o pescoço no operacional.

Dessa forma é impossível ter tempo para uma reunião de alinhamento proveitosa com um síndico, por exemplo.

Isso vai mudar - e já está mudando!

No cenário atual, o gerente da administradora precisa fazer pelo menos uma reunião mensal com o síndico para apresentar o que foi planejado, o que foi executado e os ajustes para o mês seguinte.

Muitos estão lendo e pensando: "que sonho, Odirley!". Mas isso não é sonho, é realidade e necessário para que você se destaque.

A inteligência Artificial é sua nova funcionária

Está cada vez mais claro o quanto a IA chegou para ajudar em tudo nas nossas vidas.

Com ela, é possível:

- criar atas de assembleia em segundos;
- Comunicar-se como se fosse o próprio Walt Disney;
- Criar apresentações de alto impacto;
- Realizar 500 pagamentos em um clique ou organizar e lançar contas no software da sua administradora!

Sendo claro, ou você contrata essa funcionária - de graça! - ou você ficará fora do jogo.

Eduque o síndico morador.

A administradora de condomínios precisa educar síndicos moradores.

É preciso fornecer conhecimento, muni-los com conteúdos, criar cursos e fazer com que eles entendam suas responsabilidades.

Hoje existem plataformas de cursos online que permitem personalizar a interface com a cara da sua administradora - lembre-se que eles são **seus clientes!**

Assim, você pode promover aulas regionais na plataforma em seu nome com os principais professores do país para o síndico assistir.

O que você ganha com isso? Muito.

Um exemplo é a diminuição das dúvidas que chegam até você uma vez que o síndico tem onde buscar esse conhecimento.

Abra contas digitais para todos os seus condomínios - ou você vai morrer.

Ha! É verdade! O ganho de produtividade é muito alto com as contas digitais.

Para entender melhor, olhe para a década de 80. Se você quisesse enviar um comunicado para um condomínio, um funcionário teria que datilografá-lo. Se ele errasse algo, precisaria recomeçar do zero.

E mesmo que tudo ocorresse bem, você precisaria esperar que o mensageiro fosse buscar o documento, depois levá-lo ao condomínio e entregá-lo em mãos ao responsável.

O que levava horas - ou dias -, hoje é feito num clique via WhatsApp ou email.

É, e tem gente que continua aprisionado à uma conta convencional. Se for o seu caso, cuidado para não ser tarde demais quando você acordar.

Faça parte da profissionalização do mercado

A administradora do futuro tem um setor na empresa de consultoria para o síndico morador. É isso mesmo que você leu.

Hoje temos milhares de condomínios no país com síndicos moradores que estão há anos no cargo, mas nem sempre têm o conhecimento necessário para acompanhar as mudanças que têm acontecido.

A partir de agora, a administradora de condomínios terá um papel fundamental com o surgimento desse novo setor, que dará todo o apoio a nível de consultoria - e cobrará por este serviço à parte.

Prepare-se para romper barreiras geográficas

Venho observando um movimento e creio que muito em breve a administradora do futuro expandirá sua atuação para outras cidades, licenciando síndicos profissionais como parceiros regionais.

Mas é claro, a administradora que estará pronta para isso é a que fez todo o dever de casa no que diz respeito à sua digitalização.

A administradora do futuro tem uma vertical Imobiliária

Com a chegada dos condomínios taxa zero e mistos, nasce uma nova oportunidade de negócio para a administradora do futuro.

Isso porque muitos desses empreendimentos que possuem salas comerciais no térreo têm sido entregues com sua propriedade atreladas ao CNPJ do condomínio residencial.

E quem você acha que irá administrar essas 15, 20 ou até mais salas comerciais? O síndico?

Eu creio que não. Então coloque essa oportunidade no radar, porque esse é um movimento em expansão.

Administradora de condomínios, prepare-se para o futuro!

Tudo o que foi discutido aqui vem de muita pesquisa e observação tanto em viagens por todo o país quanto das tendências vistas no exterior.

São insights percebidos muitas vezes em outros segmentos e mudanças comportamentais da humanidade que refletem em todos os mercados, adaptados ao nosso.

Para finalizar, aqui fica a minha reflexão: tudo é inovação, mas nem tudo é tecnologia. Às vezes você só precisa de ação, dar o próximo passo.

E o primeiro é sair do seu quadrado, fazer dar certo na sua administradora de condomínios e mostrar que a sua cidade precisa de uma administradora do futuro que faça a diferença.



Odirley Rocha

Espero que você tenha gostado. Para críticas ou quaisquer trocas, segue o meu instagram: @odirley.rocha.

Estou sempre à disposição.

- Especialista em tendências do Mercado Condominial.
- Professor de 5 Pós Graduação do nosso seguimento.
- Professor em 9 Cursos de Síndicos do País.
- Colunista de 21 portais de revistas do mercado condominial.
- Centenas de Palestra sobre o futuro do mercado condominial.
- Em 2023: 53 Palestras, 1900 alunos, 13 mil pessoas impactadas.
- Criamos o primeiro curso de gerente de contas das administradoras de condomínios do futuro, com a faculdade Cesusc.
- Criamos 3 imersões do mercado condominial dentro da Disney.
- Diretor de Relacionamento do Porter Group.





**SOMOS ESPECIALIZADOS NA MANUTENÇÃO E INSPEÇÃO
EM EQUIPAMENTOS DE COMBATE CONTRA INCÊNDIO**

RECARGA DE EXTINTORES

MANGUEIRAS E HIDRANTES

SISTEMA DE LEVA E TRAZ

MANUTENÇÕES CONFORME INMETRO



Como as tecnologias têm atuado na redução de despesas em condomínios

Nos últimos anos, a gestão condominial tem passado por uma revolução silenciosa, impulsionada pelas inovações tecnológicas. A incorporação de novas ferramentas e sistemas não só tem facilitado a administração, mas também contribuído significativamente para a redução de custos operacionais, portanto se tornou aliada indispensável para síndicos e gestores condominiais. Neste artigo, exploraremos como as tecnologias têm desempenhado um papel crucial na otimização de despesas e na melhoria da qualidade de vida dos moradores.

Por David Alexandre



1. Sistemas de Automação Predial

Os sistemas de automação predial permitem o controle centralizado de diversas funções do edifício, como iluminação, climatização, segurança e consumo de água e energia. Com sensores inteligentes e algoritmos avançados, esses sistemas ajustam automaticamente as condições internas do prédio, garantindo eficiência energética e redução de desperdícios.

Benefícios:

Redução de consumo de energia: Ajuste automático de iluminação e climatização conforme a ocupação e a hora do dia.

Manutenção preventiva: Monitoramento contínuo de equipamentos para identificar problemas antes que eles se tornem graves, evitando reparos caros.

Segurança aprimorada: Integração de sistemas de segurança, como câmeras e alarmes, com controle de acesso em tempo real.

2. Medidores Individuais de Água e Energia

A implementação de medidores individuais para água e energia elétrica em condomínios permite que cada unidade seja responsável pelo seu próprio consumo. Isso não só promove a conscientização e a economia por parte dos moradores, mas também elimina um grande problema na hora das divisões iguali-

tárias de contas de consumo. Porém, sabemos que a implementação desses equipamentos em condomínios antigos pode ser extremamente desafiadora, já que a parte estrutural dessas edificações podem apresentar diversas dificuldades. A sugestão nestes casos é buscar empresas especializadas, visando encontrar equilíbrio entre a viabilidade técnica para implementação, sem deixar de lado o custo benefício.

Benefícios:

Transparência e justiça: Cada morador paga apenas pelo que consome, incentivando o uso consciente.

Identificação de vazamentos: Facilita a detecção de anomalias no consumo, como vazamentos de água, permitindo ações rápidas e economizando recursos.

Redução de custos operacionais: Menos necessidade de intervenções e disputas sobre contas comuns.

3. Plataformas de Gestão Condominial

As plataformas digitais de gestão condominial são ferramentas indispensáveis para a administração moderna. Elas centralizam a comunicação entre administração e moradores, facilitam a gestão financeira, e automatizam processos burocráticos.

Benefícios:

Eficiência administrativa: Processos como emissão de boletos, controle de inadimplência e reserva de áreas comuns são automatizados.

Transparência financeira: Balancetes e demonstrativos financeiros acessíveis em tempo real para todos os moradores.

Comunicação eficiente: Notificações, assembleias virtuais e enquetes online mantêm todos os moradores informados e engajados.

4. Energia Solar e Geração Distribuída

A instalação de painéis solares para geração de energia fotovoltaica tem se mostrado uma solução sustentável e econômica para muitos condomínios. A energia gerada pode ser utilizada nas áreas comuns, reduzindo significativamente os custos com eletricidade.

Benefícios:

Economia de energia: Redução dos gastos com eletricidade nas áreas comuns.

Sustentabilidade: Redução da pegada de carbono do condomínio.

Valorização do empreendimento: Condomínios que dispõem de sistemas de geração de energia limpa, tendem a se valorizar no mercado.

5. Controle de Acesso e Segurança

Sistemas modernos de controle de acesso, como portarias remotas e câmeras de vigilância integradas, aumentam a segurança do condomínio e reduzem os custos com pessoal.

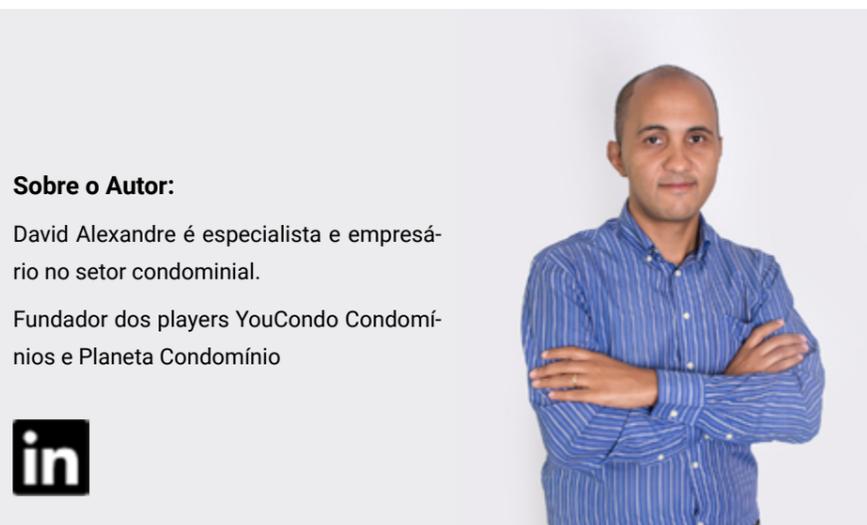
Benefícios:

Segurança aprimorada: Monitoramento 24/7 e controle de acesso rigoroso para visitantes.

Redução de custos: Diminuição da necessidade de porteiros físicos, com substituição por sistemas de portaria remota.

Tranquilidade para os moradores: Maior sensação de segurança e controle dentro do condomínio.

A adoção de tecnologias avançadas está transformando a gestão condominial, tornando-a mais eficiente, transparente e econômica. Ferramentas de automação predial, medidores individuais, plataformas de gestão, energia solar e sistemas modernos de segurança não só reduzem os custos operacionais, mas também melhoram a qualidade de vida dos moradores. Ao investir em tecnologia, os condomínios podem criar um ambiente mais sustentável, seguro e financeiramente estável para todos.



Sobre o Autor:

David Alexandre é especialista e empresário no setor condominial.

Fundador dos players YouCondo Condomínios e Planeta Condomínio



GRUPO AR1
INTEGRAÇÃO

SOLUÇÕES INTELIGENTES EM TECNOLOGIAS

CONTROLE DE ACESSO, SOFTWARE PARA GESTÃO DE ACESSO
ESTRUTURA DE REDE WIFI E NETWORKING
CFTV - MONITORAMENTO POR IMAGENS
IA - MONITORAMENTO POR IMAGENS
ALTA TECNOLOGIA, SOLUÇÕES EM FERRO E AÇO

Evitando Armadilhas Financeiras: Estratégias para uma Gestão Financeira Condominial Eficiente

Por Sergio Paulo da Silva

A gestão financeira condominial é uma tarefa desafiadora que requer habilidade, planejamento e transparência para garantir que os recursos do condomínio sejam utilizados de maneira eficiente.

Evitar armadilhas financeiras é essencial para manter a saúde financeira do condomínio e garantir a satisfação dos moradores. Neste artigo, discutiremos estratégias-chave para se alcançar uma gestão financeira condominial eficiente, destacando práticas que podem ajudar a evitar problemas comuns e promover a estabilidade financeira a longo prazo.

Elaboração de um Orçamento Detalhado: Um orçamento detalhado é a base de uma gestão financeira eficiente. Ele deve incluir todas as despesas esperadas do condomínio, como manutenção, salários dos funcionários, serviços, seguros, reposição de bens patrimoniais de área comum, e fundo de reserva. Ao ter um orçamento claro, os gestores podem planejar melhor as despesas e evitar surpresas desagradáveis.

Transparência e Comunicação: Manter os moradores informados sobre as finanças do condomínio é fundamental para construir confiança e evitar mal-entendidos. É importante realizar reuniões regulares para discutir o estado financeiro do condomínio, fornecendo relatórios detalhados e respondendo a quaisquer perguntas ou preocupações dos moradores.

Gestão de Contratos: Buscar sempre as melhores condições em contratos de prestação de serviços, pode resultar em economias significativas a longo prazo. Comparar fornecedores e negociar preços pode ajudar o condomínio a reduzir custos sem comprometer a qualidade dos serviços.

Controle de Inadimplência: A inadimplência pode ser um fator prejudicial para as finanças do condomínio, impactando diretamente a capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Implementar políticas rigorosas de cobrança e incentivar o pagamento pontual das taxas condominiais pode ajudar a evitar problemas de fluxo de caixa.

Regularidade Fiscal: Manter a regularidade fiscal é essencial para condomínios como tomadores de serviços, pois isso garante o cumprimento das obrigações legais e evita



armadilhas financeiras. Estar em conformidade com a legislação fiscal proporciona segurança jurídica ao condomínio, evitando multas e penalidades por irregularidades.

Regularidade Trabalhista: Manter a regularidade trabalhista é uma medida preventiva vital para proteger os interesses do condomínio, evitar complicações legais e promover um ambiente de trabalho ético e transparente.

Envolve entre outros aspectos:

Pagamento de Salários e Benefícios: Garantir que os salários dos funcionários sejam pagos pontualmente, juntamente com benefícios como vale-transporte e vale-refeição, evita problemas legais e mantém a satisfação da equipe.

Cumprimento da Jornada de Trabalho: Registrar corretamente a jornada de trabalho dos funcionários, respeitando os limites estabelecidos por lei e concedendo os devidos intervalos, ajuda a evitar reclamações trabalhistas por horas extras não pagas ou irregularidades na escala de trabalho.

Contratação e Demissão de Funcionários: Seguir os procedimentos legais ao contratar e demitir funcionários, incluindo a formalização por meio de contrato de trabalho e o pagamento correto das verbas rescisórias, evita processos judiciais por demissões injustas ou irregularidades no processo de admissão.

Segurança no Trabalho: Manter um ambiente de trabalho seguro, fornecendo os equipamentos de proteção necessários e realizando treinamentos regulares de segurança, ajuda a prevenir acidentes de trabalho e possíveis processos judiciais por negligência.

Férias e Licenças: Garantir que os funcionários tirem suas férias dentro do prazo estabelecido por lei, assim como conceder licenças médicas e maternidade/paternidade conforme necessário, demonstra o respeito aos direitos trabalhistas e evita litígios relacionados à falta de concessão desses benefícios.

Desvio de Função: Garantir que os funcionários sejam designados para atividades que estejam de acordo com suas funções e habilidades, evitando desvio de função, é essencial para cumprir as normas trabalhistas. O desvio de função ocorre quando um funcionário é obrigado a desempenhar atividades que não estão dentro de suas atribuições, podendo resultar em processos judiciais por descumprimento do contrato de trabalho e pagamento de horas extras não remuneradas.

Guarda dos Documentos: Manter a guarda adequada dos documentos trabalhistas é crucial para garantir a regularidade trabalhista do condomínio. Isso inclui contratos de trabalho, registros de jornada, comprovantes de pagamento de salários e benefícios, além de toda a documentação relacionada à admissão, demissão, férias, licenças e eventuais acordos firmados. A correta organização e preservação desses documentos não apenas cumpre as obrigações legais, mas também facilita auditorias e verificações, garantindo a transparência e a segurança jurídica do condomínio. Em caso de litígios trabalhistas ou fiscalizações, ter os documentos devidamente arquivados e disponíveis pode ser crucial para a defesa do condomínio e a resolução eficaz de eventuais disputas. Portanto, a guarda dos documentos trabalhistas deve ser tratada com cuidado e responsabilidade, seguindo as melhores práticas de gestão documental e as orientações legais vigentes.

Assédio Moral: Promover um ambiente de trabalho saudável e respeitoso, onde todos os funcionários se sintam seguros e valorizados, é fundamental para prevenir o assédio moral. O assédio moral no ambiente de trabalho pode resultar em sérias consequências legais e financeiras para o condomínio, incluindo processos judiciais, pagamento de indenizações e danos à reputação da organização. Portanto, é importante implementar políticas e procedimentos eficazes para prevenir, identificar e lidar com casos de assédio moral de forma adequada.

Acompanhamento de eventuais ações judiciais em curso: É crucial que o síndico esteja constantemente atualizado e bem informado pela assessoria jurídica sobre quaisquer

ações judiciais em curso, especialmente aquelas em que o condomínio é réu. Essa comunicação eficiente é vital para que o síndico possa entender plenamente os riscos e desafios enfrentados pelo condomínio, bem como as possíveis implicações financeiras em caso de perda nos processos judiciais. Em situações em que o condomínio é parte em uma ação judicial, a falta de conhecimento por parte do síndico pode resultar em prejuízos financeiros significativos, multas ou até mesmo penalidades mais severas.

Auditoria Preventiva: Realizar auditorias financeiras periódicas é uma prática recomendada para garantir a transparência e a conformidade com as normas contábeis. Auditorias independentes podem identificar áreas de melhoria e garantir que os recursos do condomínio estejam sendo gerenciados de forma responsável.

uma cultura de responsabilidade financeira é fundamental para o gestor comprometido.

Uma gestão financeira condominial eficiente requer planejamento cuidadoso, transparência, comunicação eficaz e práticas sólidas de governança. Ao implementar as estratégias mencionadas acima, os condomínios podem evitar armadilhas financeiras comuns e promover uma gestão financeira saudável.



Sergio Paulo da Silva – sergio@indep.com.br

Sócio

INDEP AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Instagram @indepauditores

CNPJ 42.464.370/0001-20

CRC-RJ 000329/0

IBRACON 4741

CNAI PJ - 000180



#gestãodescomplicada

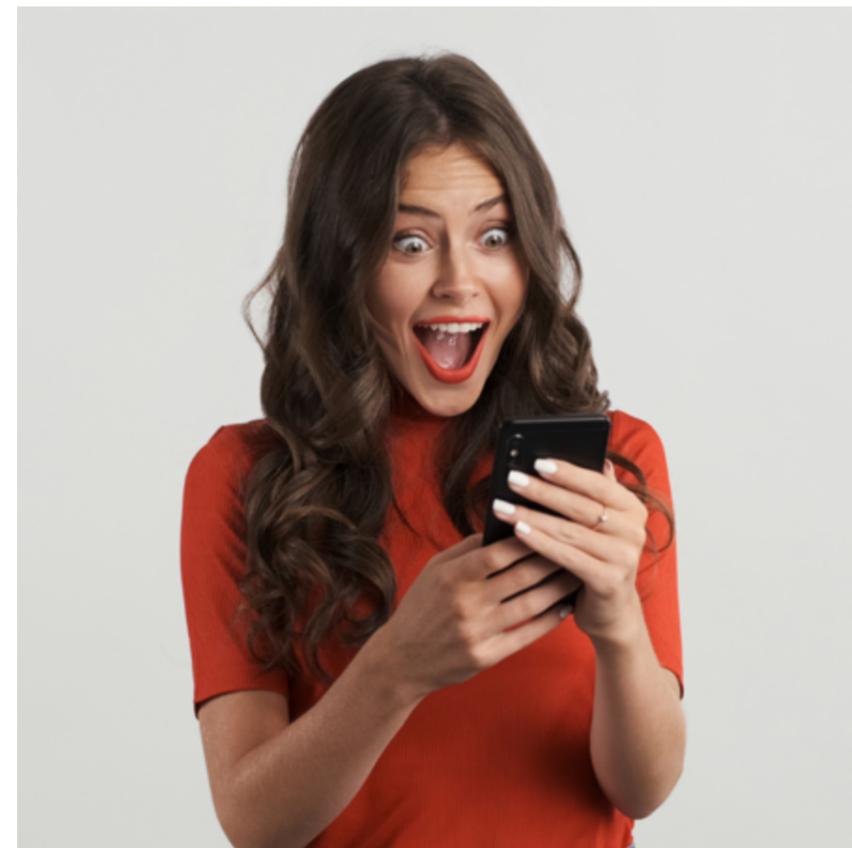
Quer descomplicar a gestão do seu condomínio e trazer mais benefícios?



Conheça a YouCondo!

Acesse produtos e serviços exclusivos, e transforme a gestão do seu condomínio.

- Conta Digital sem custo
- Gestão de contas a pagar e receber automatizado
- Prestação de contas em tempo real
- Controles de manutenção
- App para condôminos, conectando você a todas as informações importantes do seu condomínio.



Finanças comportamentais

“Eu PRECISO dessa bolsa! Eu sei que está meio cara e que já estourei o cartão, mas eu preciso investir numa aparência profissional e de sucesso se eu quiser crescer profissionalmente! E ela é super versátil, posso usar no trabalho, em casamentos, em eventos, até pra viajar! E ela normalmente é muito mais cara que isso, o preço está ótimo! Vai ser uma excelente compra!!”

Por Sergio Gouveia

Quem nunca..? Eu sei que você mesmo já protagonizou cenas como essa muitas vezes, e que esse tipo de atitude não é novidade. Isso acontece porque as pessoas tomam decisões de compra movidas por impulsos emocionais, e só depois dessa decisão já tomada, vão buscar argumentos racionais que suportem e justifiquem essa decisão. Isso ocorre em nível subconsciente, então quem toma a decisão faz isso realmente acreditando que o fez da maneira mais racional e criteriosa possível. É por isso que pessoas diferentes tendem a tomar decisões diferentes, mesmo quando confrontadas com exatamente os mesmos fatos para analisar. Elas podem ter a mesma formação acadêmica e dominar as mesmas ferramentas de análise, mas emocionalmente são totalmente distintas, trazem experiências, crenças e histórias de vida diferentes, desejos pessoais e relações com seus vizinhos diversas, e isso influencia de forma determinante as decisões que tomarão.

As finanças comportamentais estudam a influência de fatores cognitivos, emocionais, culturais e sociais na tomada de decisões financeiras das pessoas. Ela inclui pesquisas de várias áreas do conhecimento, como economia, psicologia, neurociência, sociologia e antropologia. O estudo surgiu quando pesquisadores notaram que explicações racionais não bastavam para explicar o comportamento humano em relação às finanças. Suas descobertas mostram que nos sentimos mais seguros e tendemos a permanecer em uma determinada situação quando a conhecemos bem - mesmo que seja insatisfatória e medíocre - e também ao seguirmos certos movimentos “de manada”, como por exemplo, investir em determinada aplicação financeira simplesmente porque todo mundo está investindo, apesar dos fundamentos apontarem em outra direção.

Pode-se considerar que o surgimento desses estudos teve início em 1979, na publicação do artigo “Prospect

Theory: An Analysis of Decision under Risk”, dos psicólogos cognitivos Daniel Kahneman e Amos Tversky Source. Eles mostram que uma decisão importante pode ser influenciada, por exemplo, pelo estresse, raiva, pela opinião de terceiros, e com frequência pelo medo da perda. Esse último é o que os americanos chamam de FOMO - Fear Of Missing Out (“medo de ficar de fora” ou “medo de perder a oportunidade”). O marketing se utiliza muito desse gatilho, incentivando as pessoas a comprarem algo “que todo mundo está comprando”, e o mais rápido possível “porque já está acabando, e se acabar, você vai ficar sem o seu”. Algo semelhante acontece quando um indivíduo ou grupo de pessoas do condomínio começa a pressionar o síndico por uma determinada decisão que os favorece, e utiliza de vários artifícios que visam a desequilibrá-lo emocionalmente até que ele finalmente ceda. E aqui valem questionamentos sobre a sua capacidade ou competência que o façam

se sentir inseguro, ameaças veladas do tipo “depois não diga que eu não avisei...”, dramalhões tipo “você vai ter coragem de fazer isso comigo?”, e por aí vai... O objetivo é fazê-lo abandonar os fundamentos racionais e conduzi-lo a uma tomada de decisão meramente emocional. Por isso, a inteligência emocional aliada a uma análise racional dos fatos é a chave das escolhas equilibradas e bem fundamentadas. Isso vale para as finanças e para muito além delas.

Existem também outros padrões de comportamento que influenciam na tomada de decisão, mesmo que de forma inconsciente. São exemplos:

Ancoragem: funciona como uma referência. Não é o preço justo de um bem, mas o que vale para aquele indivíduo. É o exemplo da bolsa que dei na abertura deste capítulo. Mesmo estando absurdamente caro, pode ser justificado;

Excesso de confiança: a certeza ingênua que tudo vai sair exatamente como o esperado, que nada vai dar errado, pois está tudo sob controle;

Confirmação parcial: quando a pessoa só considera as informações que confirmam a sua estratégia de investimentos. Ele enxerga todas as vantagens, mas subdimensiona - ou até mesmo ignora - os riscos;

Negação da experiência da perda: quando perde, tem dificuldade em reconhecer os erros cometidos, e com isso não aprende a dolorida lição para tomadas de decisão futuras;

Efeito dotação: quando a pessoa perde várias oportunidades de negócio por apego emocional a algo que já possui, pois acha que vale mais do que o valor que estão oferecendo;

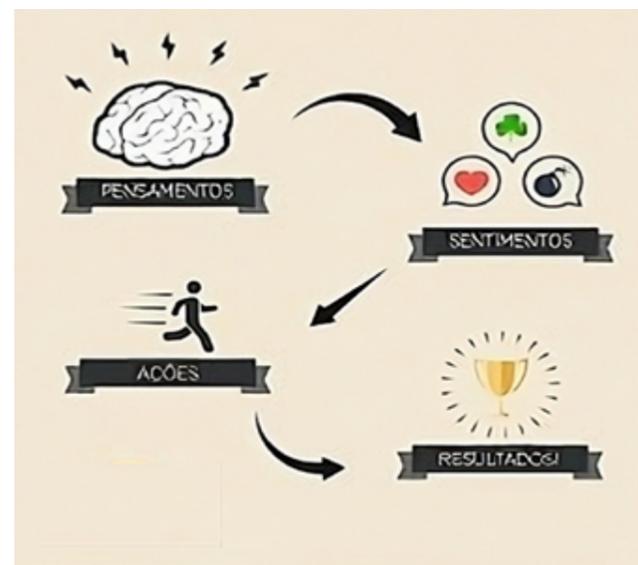
Efeito retrovisor: acreditar que fatos passados necessariamente tenderão a se repetir exatamente da mesma forma, e que portanto são suficientes para tomar boas decisões futuras;

Reciprocidade: a sensação de que estar obrigado a retribuir algum benefício que nos foi concedido - gatilho muito usado por moradores lembrando o síndico das ajudas que deu no passado e “apresentando a conta”, ou por fornecedores ao ofertar “brindes”;

Efeito de enquadramento: esse efeito demonstra qual o seu grau de aversão a risco em comparação com a possibilidade de ganhos maiores. Vamos fazer um teste: se você tivesse que optar entre ganhar R\$240 líquidos e certos agora ou arriscar tudo diante da probabilidade de 25% de ganhar R\$1.000, qual você escolheria? E principalmente, qual seria o critério para a sua escolha?

Todos esses fatores têm influência nas decisões financeiras, pois pessoas são seres essencialmente emocionais. Cuidado com as ciladas que a mente nos prega! Será que às vezes você não toma uma decisão financeira apenas porque ela contraria o seu desafio no condomínio, e funciona como uma espécie de “vingança”? Ou apenas porque você pessoalmente gosta mais, a despeito do que os demais pensam, das prioridades impostas por lei ou norma, ou dos benefícios que essa escolha traz para o condomínio? Faça essa pergunta ao espelho e seja honesto consigo mesmo na resposta. Isso vai te poupar de muita dor de cabeça de ficar se explicando aos “acionistas do condomínio” - os condôminos - na assembleia de prestação de contas. Esse momento não dá espaço a justificativas emocionais. Ou você está muito bem embasado, ou as chances das suas contas serem reprovadas serão grandes.

Uma boa gestão financeira do condomínio requer um nível de conhecimento que extrapola as finanças como ciência pura. É essencial saber discernir entre o que está determinando a sua decisão: fundamentos racionais ou gatilhos emocionais. O caminho das nossas decisões tende a ser o seguinte:



Pensamentos geram sentimentos, que geram ações, que geram resultados.

Tudo aquilo que você pensa gera algum tipo de sentimento. Se você pensa em previsão orçamentária mas não tem a menor ideia de como fazer uma, o sentimento será de medo e desconforto. Esse sentimento provavelmente gerará uma procrastinação de preparar esse documento, ou de fazer um curso para aprender (afinal vai custar dinheiro,

consumir tempo e trazer insegurança no começo). O resultado é previsível: uma previsão capenga, ou simplesmente aceitar qualquer coisa que venha da administradora apenas para se livrar da obrigação.

Uma boa gestão financeira do condomínio requer um nível de conhecimento que extrapola as finanças como ciência pura. É essencial saber discernir entre o que está determinando a sua decisão: fundamentos racionais ou gatilhos emocionais.

Talvez um bom roteiro para você se orientar no monitoramento dessas variáveis seja o que eu chamo de “os 7 pecados capitais” da gestão das finanças comportamentais.

Avareza

“Vamos cortar o café e o pão com manteiga dos funcionários pra economizar.”

Genial... Você acaba de reduzir 0,01% das despesas e ganhar um time totalmente desmotivado por sinalizar que eles valem menos do que um café com pão e manteiga todas as manhãs... Uma medida que provavelmente reduzirá o desempenho e a produtividade desses funcionários, diminuirá seu engajamento com as tarefas do condomínio e aumentará o turnover. Será que esse retorno pela redução obtida valeu a pena?

Cuidado com a ânsia de “mostrar serviço”. Cortar custos é completamente diferente de promover reduções inteligentes. É essencial avaliar as consequências de cada ação de uma forma ampla - não apenas pela dimensão financeira.

Gula

“Vamos fazer logo tudo de uma vez. É só parcelar que dá.”

Calma, Calabreso... Fez as contas? Qual é a agenda por trás dessa decisão? Quer deixar um legado mas deixar também uma conta impagável para as próximas gestões, e eles que se virem?

Comprometer mais de 100% do que se arrecada gera a única coisa que se consegue fazer sem dinheiro: dívidas! Dívidas não são necessariamente ruins se os recursos são investidos em ativos, mas tenha em mente que quanto maior for a dívida, maior deverá ser a habilidade de quem está no timão financeiro do condomínio.

Inveja

“Se o condomínio ao lado fez, nós podemos fazer também”

É ótimo querer ser sempre melhor, mas talvez a melhor referência não seja o outro, e sim o seu estado atual. Não adianta um condomínio Minha Casa, Minha Vida querer ser um condomínio clube... O ideal é desejar que o condomínio alcance o seu máximo potencial dentro daquilo que é realista esperar dele.

Ira

“Quando eu for síndico eles vão ver só!”

Utilizar o poder da chave do cofre para vinganças pessoais é algo que costuma tirar muita gente boa do foco. Talvez a melhor forma de se certificar que nenhuma decisão financeira está sendo contaminada por ressentimentos passados com este ou aquele condômino é lembrar SEMPRE que, pelo menos uma vez por ano, você será obrigado a prestar contas das suas ações perante a assembleia. E aí é bom ter argumentos muito sólidos para explicar por que você fez o que fez com o dinheiro dos outros...



Luxúria

"Vamos reformar o salão de festas, depois a gente vê o AVCB."

Responda sinceramente: se você está pensando em fazer uma lipo pra secar umas gordurinhas, e no meio do processo descobre que está com câncer, o que você faz primeiro - uma quimio ou a lipo?

Colocando assim, a resposta parece óbvia, mas na maioria das vezes, vejo decisões financeiras dos condomínios com a escala de prioridades invertida por puro desejo de ostentar coisas que agradem o visual em detrimento da segurança e outros parâmetros mais importantes e urgentes.

Preguiça

"A fachada aguenta mais uns dois anos... Deixa isso pro próximo síndico..."

Só falta combinar com a fachada que ela aguenta mais dois anos, né...? Sempre é bom lembrar de algumas leis. A Lei de Sitter nos ensina que manutenções preventivas tendem a custar 5 vezes menos que as manutenções corretivas. A Lei de Pareto nos ensina que 20% dos itens de um condomínio tendem a representar 80% das despesas, portanto é a eles que devemos dedicar especial atenção ao alocar recursos. A Lei do Valor do Dinheiro no Tempo nos ensina que as coisas tenderão ser sempre mais caras no futuro. E a Lei dos homens - mais especificamente o Código Civil e o Código Penal - nos ensinam que, se algo acontecer a pessoas ou ao patrimônio dos condôminos por omissão ou negligência do síndico, ele responderá pessoalmente civil e criminalmente.

Soberba

"Não preciso dos seus conselhos ou opiniões."

Ele é um iluminado, o escolhido! Sabe mais que todo mundo, nunca erra, e se não deu certo, não foi culpa dele, e sim dos conselheiros, dos fornecedores, da macroeconomia, da enchente do RS, do alinhamento dos planetas...

Bem, como sabemos, esse ser não existe. Aprender não é um objetivo, é um caminho, e além de a gente nunca chegar, segue aprendendo com os outros. Essencial ter uma postura de humildade em aceitar que não sabe tudo, e que visões complementares que você jamais teria sozinho - e que às vezes evitam um desastre - são importantíssimas. Talvez o Titanic ainda flutuasse se o capitão ouvisse os conselhos dos seus oficiais em não acelerar tanto...

Entenda uma coisa: excelência NÃO É a maestria em fazer algo, e sim uma marca pessoal de como você lida com as coisas que estão sob a sua responsabilidade. E a forma com que você administra uma coisa - inclusive finanças - tende a ser a forma com que você administra TODAS as coisas.

Sergio Gouveia

Administrador de empresas, MBA em finanças, Certificado em Gestão e Estratégia pela Fundação Dom Cabral. Professor formado pela Universidade de Cambridge e treinador de professores certificado pela International House, ex-diretor de empresas, empreendedor e síndico morador há mais de 12 anos. Influenciador no Instagram no perfil @de-repentesindico e autor do livro "Finanças para Síndicos", Sérgio Gouveia busca traduzir o complexo em algo simples que todo síndico possa entender e utilizar na sua gestão.



FINANÇAS
PARA SAIA DO CAOS FINANCEIRO
E GERE RESULTADOS
SURPREENDENTES
SÍNDICOS



A plataforma Airbnb, em condomínios residenciais, sob a ótica da legislação brasileira e das convenções condominiais.

Por Soraya Gomes Cardim

Plataformas como a do Airbnb, nunca foram tão populares entre os brasileiros, como nos últimos tempos. Muitas vezes mais barato que uma estadia em um hotel, os viajantes passaram a utilizar esse serviço de forma muito recorrente.

Mas, qualquer pessoa, que possui uma propriedade, pode colocar seu imóvel a disposição na plataforma, com atividade comercial de hospedagem???

A análise da legalidade dos contratos de aluguel de curta duração em condomínios residenciais, especialmente por meio de plataformas digitais como o Airbnb, demanda a consideração de diversas normas e princípios jurídicos.

Inicialmente, é importante destacar que a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), em seu artigo 1.335, inciso I, assegura aos condôminos o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, MAS, respeitadas as restrições impostas pelas normas condominiais.

Assim, a liberdade de disposição do proprietário sobre sua unidade imobiliária encontra limitações nas disposições da convenção do condomínio e na legislação aplicável.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), em seu artigo 48, define aluguel para temporada como aquele destinado à residência temporária do locatário, para fins de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, entre outros, por período não superior a 90 dias. A mencionada legislação, contudo, não aborda especificamente a questão da alta rotatividade de ocupantes nem a divisão de uma mesma unidade entre pessoas sem vínculo, características comuns às locações realizadas por meio de plataformas digitais.

Por outro lado, a Lei nº 11.771/2008, que estabelece a Política Nacional de Turismo e regula as atividades turísticas no Brasil, não aborda diretamente o modelo de negócios de plataformas digitais como o Airbnb. Contudo, a interpretação dada pelo STJ, de que tais atividades configuram um contrato atípico

de hospedagem, coloca em evidência a necessidade de se considerar as especificidades desses serviços na aplicação da legislação existente.

Para uma compreensão abrangente e uma análise jurídica adequada, é essencial considerarmos, inicialmente, os aspectos legais pertinentes, os princípios jurídicos aplicáveis e as decisões judiciais relevantes, em especial a proferida pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

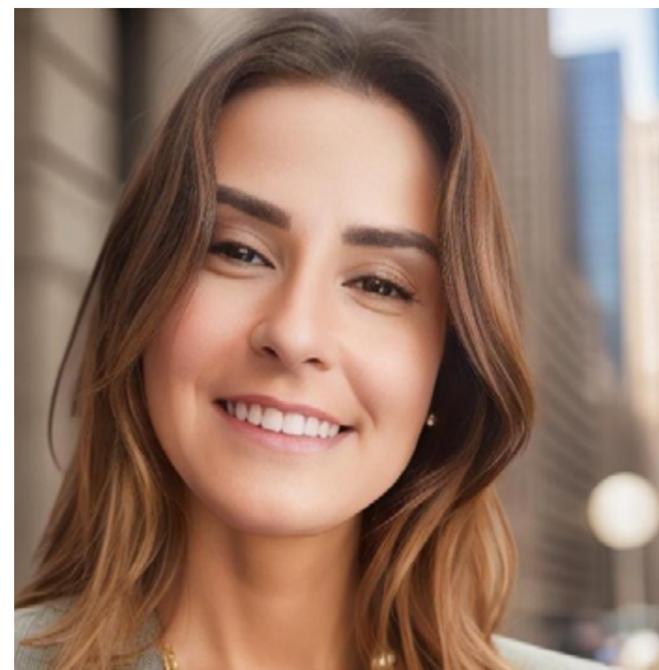
No caso julgado, a convenção condominial previa expressamente a destinação **residencial das unidades**, o que, conforme interpretado pelo STJ, impede sua utilização para atividades de hospedagem remunerada, como aquelas realizadas por meio do Airbnb. Tal entendimento está alinhado ao princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, e no artigo 1.228 do Código Civil, que impõe ao proprietário o uso de sua propriedade de maneira que não cause prejuízo à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam o condomínio.

Portanto, a decisão da Quarta Turma do STJ reflete a interpretação das normas condominiais à luz dos princípios do direito de propriedade, da função social da propriedade e das disposições legais aplicáveis. A vedação ao uso das unidades residenciais para hospedagem remunerada por meio de plataformas digitais, em condomínios cuja convenção expressamente proíbe tal prática, visa preservar o caráter residencial do condomínio, bem como a segurança, o sossego e a saúde dos seus habitantes.

Diante desse cenário, para a defesa dos interesses dos proprietários que desejam realizar a locação de suas unidades por meio de plataformas digitais, é crucial uma análise cuidadosa da convenção condominial, a

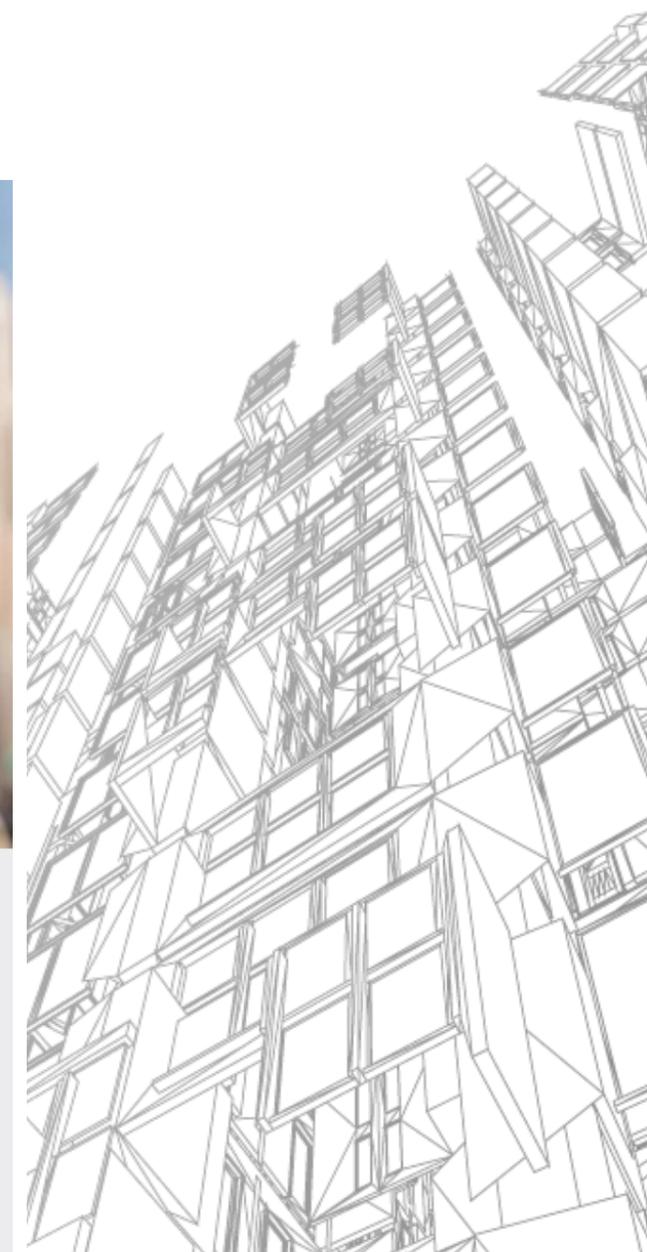
fim de verificar a existência de disposições que permitam uma interpretação favorável a tal prática, ou mesmo a possibilidade de alteração da convenção, respeitando-se os quóruns necessários previstos no Código Civil.

Em suma, a questão dos contratos de aluguel de curta duração em condomínios residenciais coloca em relevo a tensão entre os direitos de propriedade individual e os interesses coletivos dos condôminos. A decisão do STJ constitui um precedente relevante, indicando uma interpretação restritiva das possibilidades de locação por meio de plataformas digitais em condomínios com destinação residencial expressa. Assim, é imprescindível uma abordagem jurídica cuidadosa, que considere as especificidades de cada caso, as disposições da convenção condominial, a legislação aplicável e os princípios jurídicos relevantes, na busca por soluções equilibradas e legalmente sustentáveis.



Soraya Gomes Cardim

Advogada, professora universitária, formada no Curso Superior de Processamento de Dados pela Instituição UNIMEP – Universidade Metodista de Piracicaba, Bacharel em Direito pela UNIMEP – Universidade Metodista de Piracicaba, Pós-Graduada em Direito Civil e Processo Civil pela ESAMC Campinas e Pós graduanda em Direito do Consumidor e Direito de Família pelo IPB Instituto Pedagógico Brasileiro.



SOLUÇÕES ESTRATÉGICAS e operacionais em **segurança**

Patrimonial

Terceirização de mão de obra em:

Portaria

Recepção

Limpeza

Dentre outros serviços.

**Solicite um
orçamento**



“Outorga de Poço Artesiano: Quais os riscos da não homologação, benefícios e obrigações”

Por Gustavo Piero Leo
Diretor da Hidrolicenças



A gestão sustentável dos recursos hídricos é uma preocupação primordial em comunidades residenciais, especialmente em condomínios que optam pela perfuração de poços artesanais para sua subsistência. No entanto, essa prática requer não apenas investimento financeiro, mas também o cumprimento rigoroso da legislação dos recursos hídricos vigente.

Neste artigo, exploraremos em detalhes os riscos eminentes decorrentes da ausência de homologação da outorga de poço artesiano, como também abordaremos as obrigações legais e operacionais que os condomínios devem cumprir. Além disso, examinaremos os benefícios que um poço regularizado pode proporcionar, incluindo a segurança hídrica, a redução de custos e a responsabilidade socioambiental.

Principais órgãos que regulamentam a gestão das águas no estado de São Paulo

DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica) – órgão gestor dos recursos hídricos do Estado de São Paulo, atualmente compete ao DAEE somente a gestão quantitativa, ou seja, a concessão de outorgas de volumes extraídos/explorados quando se tratar da utilização dos recursos hídricos e autorização quando da implantação de obras que interfiram nos recursos hídricos.

Vigilância Sanitária Municipal – órgão vinculado a ANVISA (Agência Nacional de Vigilância Sanitária), responsável por exercer a vigilância da qualidade da água, em articulação com o responsável pela SAC (Solução Alternativa de Abastecimento de Água Para Consumo Humano).

CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) – órgão responsável pela qualidade da água no meio ambiente.

Normas regulamentadoras que os condomínios devem seguir quando o assunto é poço artesiano

As principais normas regulamentadoras que atualmente vigoram no estado de São Paulo, e que impactam diretamente na utilização de poços, de forma coletiva, por condomínios, associações, loteamentos, entre outros, são:

Portaria DAEE nº 1.630, de 30/05/2017 - Reti-ratificada

em 21/03/2018: *Dispõe sobre procedimentos de natureza técnica e administrativa para obtenção de manifestação e outorga de direito de uso e de interferência em recursos hídricos de domínio do Estado de São Paulo.*

Portaria DAEE nº 1.631, de 30/05/2017 - Reti-ratificada em 21/03/2018.

Instrução Técnica DPO nº 08, de 30/05/2017 - atualizada em 08/03/2021: *Estabelece as condições administrativas e técnicas mínimas a serem observadas para a obtenção de Declaração sobre Viabilidade de Implantação de empreendimentos – DVI que demandem usos e interferências (obras e serviços) em recursos hídricos superficiais e subterrâneos.*

Instrução Técnica DPO nº 10, de 30/05/2017 - atualizada em 02/04/2018: *Estabelece as condições administrativas e técnicas mínimas a serem observadas para obtenção de licença de execução de poços tubulares, outorga de direito de uso de recursos hídricos subterrâneos, para novas captações (incluindo ampliação), regularização de captações existentes e renovação de captações outorgadas, bem como cadastro de usos isentos de outorga, desativação temporária ou definitiva de poços.*

Portaria GM/MS Nº 888, de 04/05/2021: *dispõe sobre os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade.*

Resolução Conjunta SMA/SERHS/SES nº 3, de 21/06/2006: *Dispõe sobre procedimentos integrados para controle e vigilância de soluções alternativas coletivas de abastecimento de água para consumo humano proveniente de mananciais subterrâneos.*

Obrigações

Todo poço tubular (termo técnico atribuído ao termo “poço artesiano”) é uma obra de engenharia e precisa estar devidamente regularizado para funcionar, tanto na fase inicial quando necessita de uma “licença de perfuração”, quanto na fase operacional onde é necessária uma autorização de funcionamento, a chamada “outorga de direito de uso”. Essa outorga estabelece direito e deveres os quais o usuário deverá observar durante a sua vigência.

Dentre esses direitos e deveres está: manter as condições de usos determinada na outorga inalteradas, a instalação, operação e manutenção de equipamentos hidrométricos e de medição de nível, para fins de monitoramento dos recursos hídrico; e cadastro do poço no órgão municipal de Vigilância Sanitária, nos casos de uso humano / sanitário.

Quanto tempo devo renovar minha outorga

A outorga de direito de uso de recursos hídricos vence a cada 5 (cinco) anos, nos casos em que o volume outorgado ultrapassa 15 m³/dia. De outra forma o órgão faz a concessão da DDO (Declaração de Dispensa de Outorga), onde não é necessária a renovação, entretanto, de forma semelhante que a outorga de direito de uso, possui direitos e deveres que o usuário deve cumprir.

Frequência das análises de água junto a VISA

Quando a água do poço é utilizada para consumo humano / sanitário (o que corresponde ao uso predominante em condomínios, na maior parte das vezes), é necessário, após o cadastro na Vigilância Sanitária municipal, fazer o acompanhamento mensal da qualidade da água, junto ao SISÁGUA (Sistema de Informação de Vigilância da Qualidade da Água para Consumo Humano). Esse controle mensal da qualidade da água compreende análises mensais da Resolução SS65 e análises semestrais conforme preconiza os artigos e anexos da Portaria 888, de 04/05/2021 do Ministério da Saúde, entre outras obrigações como a manutenção do cloro residual livre diariamente por exemplo.

Riscos da não homologação com relação ao DAEE

Poços não homologados não estão sujeitos aos mesmos padrões de segurança e controle de qualidade exigidos para os poços legalmente autorizados. Isso significa que a água retirada desses poços pode estar contaminada com uma variedade de poluentes, incluindo bactérias patogênicas, produtos químicos tóxicos e metais pesados. O consumo de água contaminada pode resultar em doenças graves, como gastroenterite, hepatite e envenenamento por metais pesados, colocando em risco a população que vivem em condomínios abastecidos por poços. Outro inconveniente é o dano ambiental que poços não homologados podem causar em uma determinada região, onde a exploração excessiva de água, sem o devido controle do órgão regulador, pode causar rebaixamentos extensivos nos aquíferos (abaixamento do nível d'água no manancial subterrâneo), rebaixamento no lençol freático, o que pode acarretar redução nos níveis de água em lagos, rios e pântanos, prejudicando a vida selvagem e causando danos aos habitats naturais. Dado que impacta di-

retamente na escassez, com a diminuição da quantidade e qualidade da água, entre outros problemas que afetam os ecossistemas envolvidos com esses mananciais.

Portanto o síndico deve evitar a qualquer custo ter um poço não homologado, pois pode resultar em consequências legais e financeiras significativas, principalmente no que tange ao risco em que está exposta as populações que vivem nessas comunidades.

Profissionais envolvidos

Na hora de escolher a empresa que fará a regularização dos poços deve ser consultada se a empresa possui uma equipe multidisciplinar de profissionais como geólogos, engenheiros ambientais, químicos, técnicos de qualidade, entre outros; e se estão devidamente registradas nos conselhos regionais de química e engenharia (CRQ e CREA), deverá se atentar se é uma empresa idônea e se possui boas indicações comerciais.

A empresa e profissionais envolvidos precisam desenvolver a melhor estratégia para cada caso de regularização, visto que o arcabouço legislativo é complexo e envolve mais de um órgão regulador, onde a empresa tem que ter um conhecimento detalhado de todos os aspectos envolvidos e legislação. Assim sendo a idoneidade desenvolve um papel fundamental também, uma vez que uma empresa inidônea pode ocultar informações que prejudiquem o condômino durante a vigência da outorga e na execução dos controles de qualidade da água, impactando diretamente na ocorrência dos riscos comentados nesse artigo, mesmo o poço estando homologado/regularizado.

Benefícios

Um poço devidamente homologado traz uma série de benefícios para os condomínios. Além de fornecer acesso a uma fonte segura e confiável de água potável, um poço homologado garante que os padrões de qualidade e segurança sejam atendidos, reduzindo o risco de contaminação e protegendo a saúde pública. Além disso, ao utilizar água de um poço homologado, as comunidades podem reduzir sua dependência de outras fontes de água, mitigando os impactos da escassez hídrica e promovendo a sustentabilidade a longo prazo. Em resumo, um poço homologado não apenas fornece água limpa e segura, mas também contribui para o bem-estar, resiliência das comunidades e do meio ambiente como um todo.



FLORA energia

ECONOMIZE

na conta de luz consumindo energia limpa sem precisar instalar painéis solares!

Até 25% de desconto na conta de luz!
Sem obras, sem fidelidade e sem investimentos!



Ative agora!
Escaneie o QR Code ao lado e cadastre-se usando o código: PLANETAESG

 (11) 97353-8912

 www.floraenergia.com.br

 @floraenergia

Condomínio Energizado: Explorando a Geração Distribuída

Já imaginou economizar na conta de luz todos os meses, sem precisar instalar placas solares, fazer investimento inicial ou obras, e ainda consumir energia limpa no seu condomínio ou apartamento?

Por Equipe Flora

Sabemos que uma das maiores preocupações é o valor da conta de luz, que muitas vezes pode surpreender negativamente. Mas o que talvez você não saiba é que há um novo jeito de consumir energia e ter desconto na sua conta de luz.

Novas soluções estão surgindo para tornar nossos condomínios e apartamentos mais eco-friendly e economicamente eficientes. Uma dessas soluções em ascensão é a Geração Distribuída.

Mas o que exatamente é a Geração Distribuída? Simplificando, é a produção de energia elétrica por meio de fontes renováveis, como solar e biogás.

Uma empresa que tem se destacado nesse campo é a Flora, que oferece soluções para condomínios e apartamentos onde é possível economizar até 25% todos os meses na conta de luz e ainda consumir uma energia limpa, com uma contratação 100% digital.

Quando falamos sobre energia, a impressão é que é algo complicado, não é?

Mas é por isso que a Flora busca simplificar a conversa, te mostrar que a energia que chega até as casas pode sim ser limpa e renovável, e é isso que faz com que ela deixe a conta de luz mais barata. Você faz uma escolha mais sustentável e o seu bolso ganha também!

Mas como é possível pagar menos na conta de luz?

Tudo começa na geração da energia. A Flora tem uma rede de parceiros que geram energia limpa e renovável, e os painéis solares ficam nos parques de geração, não nas residências ou apartamentos.

A energia, que é gerada é fornecida para a rede elétrica tradicional, e dessa geração, a Flora ganha crédito. Isso significa que parte desse fornecimento volta em crédito de energia renovável, e é nesse momento que a vantagem é sua! São os créditos que a Flora ganha que vão para a sua conta de luz e fazem o valor da fatura de energia ser reduzido.

Isso quer dizer que no final do mês, o valor pago pela conta de luz será menor do que o valor pago por quem utiliza energia elétrica da distribuidora comum.

Os clientes da Flora têm acesso a uma energia limpa e mais econômica, todos os meses, contribuindo para um futuro mais sustentável também!

Repensa que compensa! Vem para a Flora!

Acesse: <https://www.floraenergia.com.br/>

Ou entre em contato pelo whatsapp (11)93265-8750 e solicite a sua proposta de economia!



Higiene e Limpeza de Áreas Comuns

Manter as áreas comuns dos condomínios limpas e higienizadas são algumas das responsabilidades dos tutores de pets, incluindo a coleta adequada de fezes e a prevenção de odores.

Pensando nisso, gostaríamos de abordar um tema importante para aqueles que têm a sorte de compartilhar suas vidas com animais de estimação: a higiene e limpeza das áreas comuns do condomínio.

Como amantes de animais, reconhecemos os muitos benefícios que nossos amigos peludos trazem para nossas vidas. No entanto, é essencial garantir que suas presenças não causem transtornos ou desconforto aos outros moradores.

Uma das questões mais importante é a coleta adequada de fezes. Recolher imediatamente as fezes do seu animal é fundamental, independente do lugar e inclusive em jardins das áreas comuns, essa atitude irá prevenir a propagação de doenças, evitar odores desagradáveis e manter a estética do condomínio. No momento do descarte, evite fazê-lo nas lixeiras das áreas internas, privilegie lixeiras destinadas especialmente para isso ou leve consigo para descarte em saco preto de destino final.

É importante também que você possua produtos neutralizadores de odores e desinfetantes para utilizar em áreas comuns em caso de “acidentes” em elevadores e áreas internas. Esses produtos podem ajudar a manter um am-

biente mais agradável para todos os moradores.

Respeitar as regras e regulamentos do condomínio relacionados aos animais de estimação é fundamental. Eles foram estabelecidos para garantir a convivência pacífica e harmoniosa de todos os residentes.

Ao adotarmos práticas de higiene e limpeza responsáveis, não apenas estamos cumprindo nossas obrigações como membros da comunidade, mas também estamos promovendo um ambiente mais saudável e agradável para todos os que compartilham este espaço.

Essa coluna foi escrita pela BablePet, única rede de franquias do Brasil onde seu pet pode tomar banho sem precisar de agendamento prévio. #ésóvir

Para mais dicas siga nosso Instagram @bablepet



PARTICIPE DO WORKSHOP SÍNDICO CONNECT

Síndicos e gestores de condomínios, não percam a oportunidade de se **aprimorar** com o **Workshop gratuito Síndico Connect!**

Nossos encontros são feitos **sob medida** para trazer o que há de mais **novo e relevante** na **gestão condominial**.

Reunimos **especialistas e profissionais renomados** para **discutir temas cruciais, compartilhar experiências e oferecer soluções práticas**.

Participe conosco!

**Síndico
Connect**



CONSULTE AGENDA



planetacondominio.com.br



COMUNICAÇÃO EFETIVA ENTRE MORADORES

Por Wellington Oliveira

A comunicação é uma ferramenta muito importante em qualquer lugar, **seja em uma empresa, dentro de casa e até mesmo em um condomínio**. Pois é por meio dela que expressamos nossas ideias, opiniões, resolvemos problemas em conjunto e esclarecemos dúvidas.

Mas, uma comunicação falha sempre gera mal-entendidos e conflitos desnecessários no dia a dia. Aproximadamente 90% desses conflitos e mal entendidos acontecem devido a interpretações equivocadas na maneira de se comunicar.

Por isso, para evitar tais situações desagradáveis é fundamental aprendermos a nos comunicarmos de forma eficaz e assertiva e comportamental.

Vamos listar algumas dicas para melhorar sua comunicação no condomínio:

Uma comunicação eficiente é o que resulta em **um condomínio saudável e bem-sucedido**.

Quando promovemos um ambiente harmonioso para prevenir conflitos através de uma comunicação clara e respeitosa possibilitamos que os moradores **se sintam ouvidos e compreendidos**. Isso estimula e traz um ambiente confiável para o compartilhamento de ideias e a resolução coletiva de problemas relacionados a convivência em comunidade.

Para fortalecer laços de confiança entre os membros da comunidade condominial, precisamos priorizar uma comunicação aberta e de transparência, criando assim, um espaço onde todos têm voz e participam ativamente das decisões coletivas.

Desafios comuns da comunicação do dia a dia:

- **Barreiras** - Elementos na comunicação que prejudicam a mensagem de ser transmitida com eficiência, como:

Falta de clareza nas informações;

Ruídos na transmissão de mensagens;

Linguagem pouco acessível.

Causam em grande escala mal entendidos e frustrações entre os moradores e a gestão do condomínio.

- **Falta de Participação** – Uma das ações de grande impacto no resultado da implantação de normas e procedimentos para o bem comum.

Em alguns casos, a falta de participação ativa dos moradores nas decisões do condomínio pode ocorrer devido ao **desinteresse e descontentamento**.

Estimular a participação por meio de assembleias bem organizadas e incentivar os condôminos a contribuírem com ideias e sugestões pode melhorar a comunicação e fortalece o senso de comunidade.

- **Gestão Falha** – **Ocorre em grande maioria dos casos por falta de clareza**.

A falta de transparência na gestão gera **desconforto e falta confiança dos condôminos** em relação à administração do condomínio.

A gestão ser transparente em suas ações, compartilhando informações relevantes sobre finanças, obras e projetos, para que todos estejam cientes das decisões tomadas e do destino dos recursos condominiais.

Pequenas ações estratégicas causam um grande e positivo impacto na comunicação em um condomínio. Veja!

- **Estabeleça canais de comunicação** - O primeiro passo para a melhora da comunicação é gerar e garantir que existam canais adequados para a troca de informações.

É muito assertivo a implementação de um **mural informativo** em local de fácil acesso, para comunicações mais ágeis pode-se fazer o uso de **grupos de mensagens**

instantâneas ou **e-mails** e também a disponibilização de **caixas de sugestões** para que os moradores possam sempre expressar suas ideias e opiniões.

- **A Tecnologia como aliada** - A criação de um site ou blog do condomínio pode facilitar o acesso a áreas que disponibilizem informações, como atas de assembleias, regulamentos e comunicados.

Outra ideia interessante e eficaz é a utilização de plataformas digitais que podem:

Agilizar a troca de mensagens entre os moradores e a administração;

Automatizar processos manuais;

Oferecer uma visão geral dos gastos;

Acompanhar as etapas de uma obra;

Lembretes e comunicados sempre visíveis;

Agendamento de áreas de lazer e salões sociais.

- **Reuniões, eventos e comunicados no condomínio** - Promover reuniões periódicas com os moradores é uma maneira muito boa para **incentivar a participação efetiva e a troca de ideias**.

Já as assembleias condominiais são oportunidades para que se debatam sobre as questões relevantes, como: tomar decisões coletivas e ouvir as preocupações da comunidade.

Não podemos deixar de fora os eventos sociais, que sempre **fortalecem o senso de comunidade** e mantem todos informados sobre acontecimentos relevantes e recentes.

Resolvendo os conflitos:

O incentivo contínuo sempre pelo diálogo aberto e respeitoso entre as partes envolvidas é uma estratégia importante e eficaz para evitar que pequenos desentendimentos se tornem grandes problemas com o passar dos dias.

O síndico e a administração devem **atuar como mediadores** nesses casos, buscando soluções que atendam aos interesses de todos os envolvidos de forma imparcial.

Conclusão

Percebeu como a comunicação é a chave para uma boa gestão em seu condomínio?

Basta seguir algumas das dicas que foram citadas acima como:

Usar ferramentas adequada;

Moderar com sabedoria as discussões;

Manter canais de comunicação clara;

Fazer reuniões sempre que necessário.

Desta forma você estará promovendo um ambiente mais tranquilo e harmonioso no condomínio.

Nas próximas edições trataremos mais a fundo de outros temas que te apoiarão da sua gestão de comunicação condominial.



Wellington Oliveira

Mentor, Analista Comportamental, Especialista nas Intligencia Emocional e Relacional, Coach Pessoal e Executivo, Escritor e Palestrante atuante na área de desenvolvimento de pessoas, carreiras e negócios, com certificações internacionais. Co Fundador o Instituto Mente Mestra e autor do livro Mastermind O Poder da Mente Mestra.



SEU CONDOMÍNIO MERECE **UM VISUAL NOVO**

- Frotas
- Projetos
- Sinalização
- Banner
- Faixa
- Stand
- Eventos
- Painéis
- Fachadas
- Adesivo Decorativo





TRANSFORMANDO COMUNIDADES

A REVISTA Nº 1 DO MEIO **CONDOMINIAL**

JUNTE-SE A NÓS NESTA JORNADA DE APRENDIZADO CONTÍNUO, ONDE A TROCA DE CONHECIMENTO E AS CONEXÕES SE EXPANDEM. NA PLANETA CONDOMÍNIO, CONSTRUÍMOS UM ESPAÇO PARA FORTALECER A COLABORAÇÃO E PROMOVER PRÁTICAS CONDOMINIAIS MAIS EFICAZES E HARMONIOSAS.