

Jornal **PRED** News

A mais abrangente publicações sobre condomínios

Inadimplência implica em penalidades para condôminos devedores



Organização, segurança e limpeza são prioridades do mundo condominial. Para uma administração eficiente, que execute com excelência todas essas funções, a taxa de condomínio é a ferramenta principal. O pagamento dessa taxa assegura a manutenção e valorização do patrimônio do condômino.

Leia mais pag. 18

Síndico do Mês

Gerenciar um condomínio é um trabalho minucioso e muitas vezes desgastante. Mas o síndico do Condomínio Colinas do Poty, Waldo Pereira da Cruz, tira de letra a missão, que já executa pela terceira vez. O aposentado foi eleito síndico pela primeira vez em setembro de 2012, para um mandato de dois anos, reeleito para a gestão 2014/2016 e agora, para a gestão 2016/2018.

Leia mais pag. 08 e 09

A importância de contratar um MEI

Com muita frequência, condomínios necessitam contratar mão de obra para a manutenção de áreas comuns e privadas de suas dependências. Quando esses contratos são feitos com prestadores de serviço não formalizados, a negociação gera custos para o prestador e para o condomínio tomador do serviço.

Leia mais pag. 11

Manutenção planejada previne graves problemas em condomínios

Ter em dia a manutenção de um condomínio permite que vários problemas sejam evitados, antes mesmo que eles aconteçam. A falta de manutenção adequada pode ser responsável por acidentes graves, como incêndios. Por isso, prevenir ainda é a melhor alternativa.

Leia mais pag. 14

Jornal **PRED** News

A mais **abrangente** publicação
sobre **condomínios**

EDITORIAL

Edição de Setembro

Ano VI • Nº 27 • 2016

Revista Pred News é uma publicação
de H. Rocha Gráfica e Editora Ltda.

Conselho Editorial

Whenna Duarte e Jonh Passos

Diretor Executivo

Antônio Luiz de Hollanda Rocha

Projeto Gráfico | Direção de Arte

Jonh Passos

Anúncios | Sugestões

Av. Nossa Senhora de Fátima
1613 • 1º Piso Bairro de Fátima
CEP: 64048-180 • Teresina-PI

Fones:

86 3133 5009 | 99863 0004

E-mail:

prednews@predialadm.com.br
marketing@predialadm.com.br

As matérias publicadas nesta edição poderão ser reproduzidas total ou parcialmente, desde que citada a fonte. Solicitamos que as reproduções das matérias sejam comunicadas à redação. As opiniões expressas nos artigos assinados são de inteira responsabilidade dos seus autores.

Aos leitores

Assim como em uma empresa, gerenciar um condomínio exige organização e controle administrativo sobre diversos aspectos, entre eles as atribuições tributárias geradas por contribuições sindicais e contratação de funcionários, empresas e prestadores de serviços, por exemplo. Nesta edição, o Jornal Prednews lista alguns dos principais tributos que devem ser de conhecimento do corpo diretivo do condomínio, além dos percentuais descontados em cada um deles.

A adequação das normas condominiais às leis vigentes em todo o território nacional também é tema da nossa publicação. O cumprimento dessas regras, aliado ao seguimento das leis estabelecidas em esfera municipal, estadual e federal são a garantia de uma convivência mais harmônica e tranquila em condomínios.

E para administrar um condomínio, cada gestor atua de uma maneira bem particular. Aqui vamos destacar diferentes perfis de síndicos, suas peculiaridades e o que torna sua gestão mais ou menos eficiente em relação aos demais gestores.

O Prednews traz uma alternativa eficaz que vem sendo utilizada em todo o país para garantir uma receita extra para os condomínios, sem que, para isso seja necessário aumentar o

valor da taxa condominial. A prática consiste no aluguel dos topos dos prédios para empresas interessadas na instalação de antenas de TV, telecomunicações e radiotransmissor. Confira as vantagens dessa fonte de renda para as contas do condomínio.

Quem cuida sempre tem! Em condomínios, essa é uma máxima bem válida, por isso a manutenção planejada assume um papel importante na conservação e na valorização patrimonial dos condôminos. Elaborar e seguir um plano com todas as manutenções necessárias para o condomínio, incluindo prazos, métodos de trabalho, ferramentas a serem utilizadas e normas a serem seguidas podem evitar graves problemas como alagamentos, vazamentos de gás e até desabamentos.

E um dos pontos mais delicados do condomínio é a garagem. Ela pode ser a fonte de inúmeros conflitos entre moradores e síndicos. Estacionar em vagas alheias, ocupar mais espaço que cada vaga permite ou parar o veículo em local proibido são alguns dos agravantes ocasionados pelo mau uso dessa área.

Boa leitura!

Acesse:



/predialadm



www.predialadm.com.br

Jornal **PRED** News

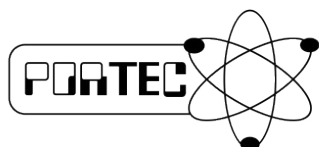
A mais abrangente publicações sobre condomínios

Anúncie com a gente:

86 3133 5032

prednews@predialadm.com.br

Nossos parceiros:



ATENDIMENTO 24H

86 99461 9643 | 99972 7129 | 98802 9401

Av. Coronel Costa Araújo, 850 - Bairro de Fátima - Teresina/PI
CNPJ: 07.169.504/0001-89



LIGOU, TÁ LIMPO

SERVIÇOS PROFISSIONAIS

86 3226 1161 | 99988 8479 | 99467 2167

Av. Noronha Almeida, 3420 - São João - Teresina - PI

GONZAGA GERADORES

*Conserto e Manutenção
de Geradores em geral*

86 99982 6355

Conjunto São Raimundo - Quadra 02
Casa 41 - Cristo Rei



Corretora de Seguros Ltda.

Vilanova Corretora de Seguros Ltda

86 4009 8888 | 99986 2240

Av. Homero Castelo Branco, 864 Jockey



CONTROLE DE PRAGAS URBANAS

Fone (86) 3223-9095

Rua Álvaro Pires, 843 - Piçarra • Teresina - PI
www.desinflex.com.br • desinflex@hotmail.com



Fones:

86 3218-1837 / 98823-1067 / 99419-2224

Av. Pedro Freitas, 3368 - Tabuleta | Teresina - PI
palopesrocha@hotmail.com



CORRETORA DE SEGUROS

Fone: 86 98862-7046

E-mail: rpjseguros@gmail.com



IMOBILIÁRIA

ROCHA & ROCHA

UMA EMPRESA A SEU SERVIÇO

www.rochaerocha.com.br

86 2106 4545

Av. Frei Serafim, 1853 - Centro - Teresina - PI



(86) 3301 6000 | 99979-1071

Av. Dom Severino, 1480-Jockey-THE-PI



*Qualidade em material
de limpeza e descartáveis.*

86 3213-7020 / 9472-3325

Rua Paissandu, 809 - Centro Teresina-PI



ELEVADORES

www.cmelelevadores.com.br

Fone: 86 3232-1212

Rua Coronel Belizário da Cunha, nº 212
São Cristóvão - Teresina - PI - CEP: 64052-150



86 98821 9939

Fones:

86 98105 4874

Rua São João, 1379, Centro-sul, Teresina - PI



Encargos do condomínio: quais são?

Confira quais os tributos exigidos em uma administração condominial

Muitas vezes comparada à administração de uma pequena empresa, gerir um condomínio exige aspectos como motivar o quadro de funcionários, manter o cumprimento das regras vigentes no local e arcar com diversos encargos e tributos. Além das tradicionais contas de água, luz e gás, o condomínio precisa estar em dia com outra série de atribuições tributárias geradas, principalmente, pela contratação de funcionários, de prestadores de serviço e empresas, além das contribuições sindicais.

É importante ter conhecimento sobre todos os tributos e, sobretudo, seus prazos de pagamento. Alguns são mensais, outros sazonais. A administração do condomínio deve estar atenta ao vencimento de cada encargo, pagando no período correto e garantindo a transparência e eficiência da gestão.

Entre os encargos previdenciários, o condomínio deve assumir impostos com funcionários, prestadores de serviço autônomos, síndicos e empresas. Para funcionários, além do INSS, que representa 20% do valor que ele recebe, há ainda a contribuição para o Seguro Acidente de Trabalho, com valor variável para cada condomínio con-

forme o Fator Acidentário de Prevenção - FAP, divulgado anualmente no site do Ministério da Previdência Social; o FGTS equivale a 8% da remuneração do empregado e o PIS a 1% da folha de salários.

No caso do síndico, como contribuinte individual, o condomínio deve recolher 20% sobre o valor recebido por ele, ainda que seja apenas isenção de taxa condominial, pro-labore ou ajuda de custo. O condomínio não recolhe se não houver nenhuma ajuda de custo ao síndico. Também é descontado 11% do valor recebido pelo síndico, de acordo com o fator máximo do salário de contribuição previdenciário.

Os encargos com autônomos representam 20% sobre o valor pago pela execução do serviço, além disso o condomínio deve reter 11% dos vencimentos do funcionário, observado o limite máximo do salário de contribuição previdenciário.

Com a contratação de empresas pelo condomínio, é necessária a retenção para a contribuição de INSS e PIS/COFINS/CSLL. Se a empresa contratada for optante do Simples, será isenta de recolher os

4,65% referentes aos PIS/COFINS/CSLL e ISS, recolhendo apenas os 11% do INSS. Caso não seja, os recolhimentos são de 1% do CSLL, 3% de COFINS e 0,65% de PIS/PASEP. O recolhimento do INSS é feito por meio de GPS (Guia da Previdência Social); enquanto a contribuição do PIS/COFINS/CSLL é recolhida no DARF (Documento de Arrecadação da Receita Federal).

A lista de encargos segue ainda como a Contribuição Sindical Patronal, pago ao sindicato patronal de condomínios de cada região. Por não ter fins lucrativos, o condomínio paga apenas a contribuição mínima. Já para o sindicato dos funcionários do condomínio, a contribuição tem o valor de um dia de trabalho correspondente à remuneração do empregado. Como condomínio não paga nem declara Imposto de Renda próprio, deve apenas reter na fonte e declarar anualmente o IR retido dos seus funcionários, por meio da DIRF (Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte). Na contratação de cooperativas de trabalho, o recolhimento será de responsabilidade do condomínio, com despesa com INSS de 35%.



Como rerratificar uma Convenção de condomínio?

Em um condomínio, a Convenção é um documento de efeito jurídico, com regras gerais de uso, direitos e deveres, e registrada em cartório de imóveis. É na Convenção que são definidos pontos como a discriminação das partes de propriedade exclusiva e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; o destino das diferentes partes, o modo de usar as coisas e serviços comuns, o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; as atribuições do síndico, entre outros aspectos.

Assim, a Convenção desempenha um papel muito importante na manutenção da ordem, boa convivência e conservação dos ambientes do condomínio. Estar bem redigida e atualizada conforme o dia a dia do condomínio e a legislação vigente são vantagens para a administração e para os condôminos.

A princípio, a Convenção é elaborada pela própria construtora do condomínio. Com

o passar do tempo, porém, as rotinas sociais do condomínio mudam, e é aí que surge a necessidade de alterar cláusulas da Convenção. Como a alteração é feita sobre um documento que já existe, onde geralmente são mudadas apenas cláusulas e não o documento por completo, esse processo é denominado rerratificação.

Na rerratificação, a Convenção é retificada (corrigida) e ratificada (mantida), garantindo a organização da vida no condomínio. Vale ressaltar que as alterações na Convenção não podem contrariar as leis municipais, estaduais e federais.

As mudanças na Convenção devem acontecer mediante um quórum qualificado em assembleia, que deve ser convocada com essa finalidade, constando logo na convocação o assunto que será discutido. Para alterar o documento, é exigida a presença de dois terços de todos os proprietários.

É indicado a elaboração de uma minuta e

sua divulgação no site do condomínio, para que todos apresentem sugestões de alteração da Convenção, com prazo para respostas. Em seguida, um segunda minuta deve ser feita com as devidas alterações e repassá-la para os interessados antes da assembleia que tratará sobre o tema. Caso seja possível, a administração deve colher procurações específicas para aprovar a nova Convenção após todos serem informados sobre o teor do acordo a ser aprovado.

Feito isso, o próximo passo é marcar a assembleia, após obter os dois terços de procurações necessárias através de edital preciso; e então aprovar a nova Convenção, com a rerratificação.

Para que as alterações passem a valer, é importante que elas estejam em uma ata bem elaborada. O apoio da administradora nesse tipo de assembleia é fundamental, pois com o encerramento da assembleia e a ata, a administradora poderá registrar em cartório, a nova Convenção.

PREDIAL

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

www.predialadm.com.br

No coração dos Piauienses
há 8 anos consecutivos



MARCAS
Inesquecíveis
2015



Mais de 37 mil imóveis administrados

A PREDIAL CUIDA NO PRESENTE, **DE OLHO NO FUTURO**

A Predial Administradora de Condomínios Ltda. é uma empresa de olho no futuro, por isso antecipa-se e apresenta soluções eficientes às necessidades dos nossos clientes e parceiros. Contamos com a experiência em administrar os mais diversos tipos de condomínios no Piauí (Teresina, Picos, Pedro II, Parnaíba, Luís Correia) e Maranhão. Nossa solidez é fruto de um trabalho contínuo e dedicado ao cliente; para tanto, contamos com uma equipe de profissionais especializados prontos para oferecer um serviço diferenciado e com alto padrão de qualidade.

10 motivos para escolher a Predial

- Experiência em administrar mais de 280 condomínios no Estado do Piauí (Teresina, Picos, Pedro II, Parnaíba, Luís Correia) e Maranhão;
- Garantia total da receita condominial;
- Atuação em condomínios residenciais, comerciais, mistos, centros médicos e condomínios-clubes;
- Mais de 37 mil imóveis administrados;
- Equipe multiespecializada nas áreas: contábil, administrativa, financeira, logística, cobrança, pessoal e jurídica;
- Suporte ao síndico no cumprimento das obrigações condominiais;
- Transparência administrativa;
- Consultas e serviços on-line;
- Programas de educação condominial e ambiental;
- Constantes investimentos em inovação tecnológica.

Para maiores informações acesse:

www.predialadm.com.br

CONTATOS:

86 3133 5000 | 86 3133 5031

comercial@predialadm.com.br

Curta nossa Fanpage: 
Predial Administradora de Condomínios



Normas condominiais devem ser adequadas à legislação vigente

Viver em condomínio exige respeito e senso de coletividade. Dividir o mesmo espaço com outras pessoas e ter que seguir regras das quais, em alguns casos, não se concorda, não é simples, mas necessário. Praticar diariamente essa coletividade exige de síndicos e administradores a aplicação de regras para coordenar os espaços comuns e privativos da área condominial. Para isso, aplicam-se a Convenção e o Regimento Interno, além das decisões assembleares.

Esses documentos permitem a ordem e o bom relacionamento no condomínio. Eles regem as obrigações e garantias dos moradores, e assim todos podem ficar a par sobre o que pode e o que não pode dentro das dependências condominiais. O estabelecimento das normas nesse tipo de empreendimento deve estar vinculado e obedecer as leis vigentes, em especial as que se referem a empreendimentos condominiais, sem contrariar a legislação brasileira.

Considerando a vivência em condomínio e pela hierarquia das leis, a Constituição

Federal é a lei máxima do país, seguida pelo Código Civil em vigor, da lei nº 4.591 de 1964 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e finalmente a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno.

Com o Novo Código Civil, em vigor desde 2003, alguns artigos da lei nº 4.591/64 foram modificados. A lei de 1964, também conhecida como Lei dos Condomínios, ainda tem validade para assuntos que o Código Civil não abrange. Ela trata sobre direito de propriedade, como convocar e fazer assembleias, despesas do condomínio, utilização da edificação por parte dos condôminos, além de outros temas.

Já o Código Civil diferencia principalmente parte comum e privativa, dispõe também sobre multas, destituição do síndico, como formar uma Convenção, barulho, entre outros.

O Código Civil conta com 27 artigos referentes a vida em condomínio. Além

dos assuntos citados anteriormente, nele também é possível encontrar, por exemplo, regras sobre alteração de fachadas, condôminos antissociais, criação de animais, realização de seguro da edificação, vagas de garagem e áreas comuns.

Considerar todas essas leis, seguindo criteriosamente os artigos que tratam sobre o cotidiano em condomínios, respeitando o grau de importância de cada uma delas, é o caminho para uma convivência harmônica.

Síndico: em qual perfil você se enquadra?



Administrar não é tarefa fácil. Administrar um condomínio menos ainda. Além de representar o condomínio em juízo e ser responsável por toda a documentação condominial, também são atribuições do síndico, segundo o Código Civil, a convocação de assembleia dos condôminos; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela pres-

tação dos serviços que interessem aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; entre outras.

Para exercer esse papel, cada síndico assume um perfil diferenciado de gestão. Esse perfil é fundamental para que a administração do condomínio seja aceita pelos condôminos e, principalmente, seja eficiente. Mas o que caracteriza cada um deles? Vamos descobrir com os exemplos a seguir:

SÍNDICO CENTRALIZADOR: Esse é o síndico que gosta de resolver todas as demandas do condomínio sozinho, seja para agilizar os processos ou porque acredita ser a melhor forma. Geralmente não consulta os condôminos, não procura a administradora ou o Conselho para ouvir outras opiniões. Esse perfil ganha na agilidade, mas perde pela falta de participação dos condôminos e, em alguns casos, acaba desrespeitando a Convenção e a lei.

SÍNDICO EMPREENDEDOR: O síndico empreendedor é um negociador, que sempre busca benefícios para o condomínio, seja por meio de negócios ou atitudes com esse fim. Pode ser um desconto de um fornecedor ou prestador de serviço, e até uma forma de aumentar a renda do condomínio. Esse perfil administra o

condomínio como uma empresa. Ele ganha porque está sempre com o orçamento no foco, porém perde por dar menos atenção a outros setores importantes.

SÍNDICO OCUPADO: Esse não tem tempo para lidar com as questões do condomínio e, geralmente, é eleito por sorteio ou porque ninguém quis assumir o cargo. Por essa razão, o síndico ocupado delega muitas funções para a administradora e para o Conselho. Esse tipo de gestão não tem ganhos, porque quando o síndico não participa, as demandas do condomínio podem sair do controle, já que estão sendo conduzidas por quem não tem essa responsabilidade.

SÍNDICO DEMOCRÁTICO: O democrático considera importante o rela-

cionamento com os condôminos para sua gestão. Ele estimula a participação de todos e discute abertamente as questões do condomínio. Esse perfil ganha pelo bom relacionamento e pela transparência da gestão, e perde porque, algumas vezes, deixa o processo mais lento por ter de lidar com muitas opiniões.

SÍNDICO JURÍDICO: São, na maioria dos casos, advogados ou pessoas que trabalham diretamente com as leis e acabam levando essa relação para a administração do condomínio. Esse síndico tem total conhecimento da legislação que envolve o mundo condominial. Esse perfil perde porque muitas vezes acaba dificultando processos que seriam rápidos no condomínio, mas, ao mesmo tempo, os condôminos têm a certeza de que não há ilegalidades na gestão.

WALDO CRUZ

CONDOMÍNIO COLINAS DO POTY



Síndico do Mês

Gerenciar um condomínio é um trabalho minucioso e muitas vezes desgastante. Mas o síndico do Condomínio Colinas do Poty, Waldo Pereira da Cruz, tira de letra a missão, que já executa pela terceira vez. O aposentado foi eleito síndico pela primeira vez em setembro de 2012, para um mandato de dois anos, reeleito para a gestão 2014/2016 e agora, para a gestão 2016/2018.

Com determinação e responsabilidade, o síndico encarou o objetivo de tornar o Colinas do Poty um lugar melhor para se viver. Para isso ele aposta, entre outras ações, em comunicação, investindo na produção de uma publicação interna para os moradores, o jornal O Rio.

Transparência, seriedade e vontade de fazer. Destaques do trabalho de Waldo Pereira da Cruz, Síndico do Mês desta edição da Pred-

News, que falou sobre os desafios da função, os diferenciais de sua gestão e ainda sobre os planos para o futuro do condomínio.

PredNews: Qual era a situação do condomínio no seu primeiro mandato?

Waldo Cruz: No início do meu primeiro mandato, o condomínio atravessava uma situação financeira difícil e isso limitava bastante a nossa atuação. Mas quando começamos a administrar as finanças, aos poucos fomos melhorando naquilo que nos era permitido. Melhoramos os jardins e as instalações elétricas das ruas, colocando nova iluminação, mais econômica; adquirimos equipamentos para o parque infantil; fizemos o plantio de árvores em volta do condomínio, dando uma melhor aparência, principalmente na entrada. Construímos 250 metros de cerca em amianto para substituir os tapumes deteriorados, próximos

aos blocos Everest e Montblanc; adquirimos nova central telefônica; substituímos o portão da entrada por um mais leve, visando diminuir a sobrecarga no motor e os constantes reparos. No mais, fizemos aquilo que compete ao síndico no dia a dia do condomínio, sempre procurando atender às reivindicações dos moradores com agilidade.

PredNews: O que você apontaria como o diferencial da sua gestão?

Waldo Cruz: Em primeiro lugar, a seriedade e a vontade de fazer o meu trabalho, procurando cumprir as promessas feitas antes de assumir o cargo. Destaco também a transparência na administração para que os condôminos sintam-se seguros e saibam como estão sendo aplicados os recursos financeiros. Tenho feito todos os esforços para economizar nas despesas, sem comprometer o bom andamento

da vida no condomínio. Para isso, negocio pessoalmente, pechincho e sempre busco os menores preços com os nossos fornecedores. Enfim, busco administrar com responsabilidade o bem comum.

PredNews: O que é preciso para ser um bom síndico?

Waldo Cruz: Precisa, mais que tudo, ter tempo e disponibilidade. Tem que ter dedicação e boa vontade para atender aos condôminos e ter um bom relacionamento com todos: condôminos, visitantes, fornecedores, colaboradores e a administradora. Também considero importante a experiência, não somente administrativa mas, principalmente, de vida porque estamos constantemente lidando com pessoas e os seus problemas particulares, suas queixas e expectativas. Nessas horas, a experiência de vida conta muito.

PredNews: Quais os maiores desafios enfrentados no cargo?

Waldo Cruz: Sem sombra de dúvida, o maior desafio é a relação interpessoal. Administrar um condomínio com 224 apartamen-

tos, com uma média de quatro pessoas por apartamento, com suas queixas e problemas, é um exercício diário de paciência, tolerância e bom senso, que são exigidos do síndico. Para você ter uma ideia, já fui chamado até para resolver briga de casal. Graças a Deus que pude contornar o conflito com uma boa conversa, contando a minha experiência de vida e sem dar razão a nenhum dos dois. Daquela vez – e espero que seja a única – consegui apaziguar o casal. Outro desafio, há quatro anos, foi iniciar uma ação judicial do condomínio contra a construtora, por conta de várias irregularidades cometidas na construção e na administração. Hoje, já temos a decisão favorável em primeira instância e estamos preparados para o desenrolar dos processos, tanto no Ministério Público quanto na Justiça Comum.

PredNews: Qual a importância da parceria entre o Condomínio Colinas do Poty e a Predial Administradora de Condomínios?

Waldo Cruz: Muito importante, em razão de a Predial prestar um relevante serviço para o condomínio, baseado na confiança e na qualidade de atendimento. Todas as vezes que eu procurei a Predial para resolver assuntos rela-

cionados ao condomínio, sempre fui atendido com presteza, atenção e respeito. É uma parceria duradoura porque existe respeito mútuo.

PredNews: Quais os novos projetos para o condomínio?

Waldo Cruz: Aquisição de uma academia de ginástica ao ar livre; climatização do Salão de Festas e aquisição de freezer, forno micro-ondas e fogão para equipar a cozinha do Salão de Festas; construção de área de convivência entre os blocos contíguos com bancos, jardim e iluminação; instalação de escaninho em cada bloco para agilizar a entrega de correspondências; melhorar a segurança com adoção de ronda noturna nos blocos e dar prioridade à impressão do jornal O Rio, do condomínio Colinas do Poty, que é um meio de comunicação importante e que dará transparência às ações da nossa gestão. Já fizemos duas edições e está sendo preparada a terceira, que sairá em breve. Gostaria de deixar bem claro que esses novos projetos só serão possíveis se todos os condôminos colaborarem, apoiarem e acreditarem em nossos propósitos de ver o nosso condomínio cada vez melhor.





Classevendas

Vender imóveis nunca foi tão fácil assim

Olá,

Sua conta no **Classevendas** foi criada com sucesso! Agora você tem acesso a todos os benefícios que nosso site oferece. Com ele, você gerencia sua carteira de imóveis de forma rápida e fácil, cria parcerias comerciais - aumentando sua atuação no mercado, realiza avaliação de seus corretores e reduz custos. Tudo de onde estiver e da forma que desejar.

O Classevendas é um dos mais elaborados sites de gerenciamento de imóveis do Brasil.

30 dias de teste +

50%
de desconto

**na assinatura
durante um ano.**

Faça uma experiência, **invista e cresça**

A importância de contratar um MEI

Confira quais os tributos exigidos em uma administração condominial

Com muita frequência, condomínios necessitam contratar mão de obra para a manutenção de áreas comuns e privadas de suas dependências. Quando esses contratos são feitos com prestadores de serviço não formalizados, a negociação gera custos para o prestador e para o condomínio tomador do serviço.

Uma alternativa para resolver essa questão é a formalização da pessoa que trabalha por conta própria como Microempreendedor Individual (MEI). Com a Lei Complementar nº 128, de 19/12/2008, foram criadas condições especiais para que o trabalhador conhecido como informal se torne um MEI legalizado. Formalizado, o prestador tem acesso à novas oportunidades de negócios, isso porque ele assegura seu registro no Cadastro Nacional da Pes-

soa Jurídica (CNPJ), podendo emitir nota fiscal, participar de licitações e ampliar prazos para pagamentos, entre outros benefícios.

O prestador de serviço informal recebe o pagamento por meio de geração do Recibo de Pagamento a Autônomo (RPA). Nesse recibo são recolhidos impostos como INSS, com alíquota de 11%; e IRRF, caso a nota fiscal tenha valor acima de R\$ 1.903,99, com alíquota variável de acordo com o valor do serviço. Ao emitir a nota fiscal de serviço, o prestador também paga o ISS sobre o valor do serviço, cuja alíquota pode chegar a 5% conforme a atividade.

O condomínio paga, pelo contrato com o prestador não formalizado, o valor bruto do serviço e mais 20% referente ao INSS

devido pela empresa tomadora. Por ser um ente arrecadador, o condomínio repassará o valor recolhido referente ao INSS e IRRF às entidades competentes.

Como MEI, o prestador de serviço tem direito a benefícios previdenciários, como aposentadoria, licença maternidade e auxílio doença. Para se manter legalizado, o microempreendedor deve pagar o valor fixo, mensal, de R\$ 45,00 (comércio ou indústria) ou R\$ 49,00 (prestação de serviços). As taxas são reajustadas anualmente, de acordo com a correção do salário mínimo.



PARA SER UM MEI É NECESSÁRIO:

- Faturar até R\$ 60.000,00 por ano;
- Não participar de outra empresa, como sócio ou titular;
- Trabalhar sozinho ou ter no máximo um empregado;
- Não possuir filial.

A legalização do profissional como MEI é realizada exclusivamente pela Internet, por meio do Portal do Empreendedor, www.portaldoempreendedor.gov.br.
O procedimento de cadastro é simples, rápido e seguro.



Topos dos prédios podem gerar lucratividade para condomínio

Em um condomínio, gerar receita extra que possa suprir o pagamento de gastos condominiais, sem aumentar o valor da taxa mensal, é um desejo para qualquer administração. Uma das soluções encontradas por muitos empreendimentos para conseguir essa façanha é o aluguel do topo de seus prédios para a instalação de antenas de TV, telecomunicações e radiotransmissor.

O advento da tecnologia 4G faz com que as operadoras precisem instalar um número maior de torres por todo o país. Isso tem dado fôlego para que essa prática se torne cada vez mais comum, principalmente nos grandes centros urbanos. Surge então a necessidade de saber quais as vantagens, os primeiros passos, se há riscos para a saúde, além de outros questionamentos, que fazem parte das negociações.

O processo de instalação das antenas é realizado a partir de um contrato que va-

ria conforme o condomínio e a empresa que solicitou o uso do espaço. Tudo deve estar especificado nesse contrato, tempo de locação, tamanho do espaço alugado, tipos de equipamentos instalados, garantias dadas para a segurança do condomínio, entre outros pontos. Se o condomínio tem interesse em alugar seu topo, existem empresas especializadas em fazer a conexão entre o prédio e a empresa que faz a aluguel, simplificando tudo.

No caso do condomínio receber uma proposta para alugar seu topo, o assunto deve ser discutido e aprovado em assembleia. A manutenção e instalação dos equipamentos ficam por conta da empresa locadora. A locação exige que o condomínio tenha alguns documentos em dia, entre eles o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e o Laudo técnico do para-raio, que são imprescindíveis para viabilizar o contrato. Também é exigido que o condomínio

não esteja localizado a menos de 50 metros de escola infantil, hospital ou posto de saúde, e a menos de 100 metros de outra torre.

Outra questão sobre a locação de topos condominiais para implantação de antenas são os riscos à saúde. Estudos coordenados pela Organização Mundial de Saúde (OMS) não evidenciaram a ocorrência de câncer ou outro efeito adverso à saúde em consequência da exposição a limites abaixo daqueles estabelecidos no padrão internacional e regulamentados pela Anatel no Brasil, por meio da Resolução 303/2002.

A localização do condomínio é o atributo que mais conta no valor pago pela locação. Em média, o mercado paga entre R\$ 5 mil e R\$ 10 mil mensais. Além da localização, esse valor varia ainda de acordo com a região e até com o tipo de equipamento instalado.

Como é a comunicação no condomínio onde você mora?

Comunicação online ganha adeptos pela comodidade e rapidez

Dividir o mesmo espaço entre pessoas com diferentes personalidades pode ser motivo para o surgimento de muitos conflitos. Nesse caso, é fundamental a aplicação de métodos comunicacionais eficientes. É aí que entra a Internet, como facilitador desse processo, garantindo mais comodidade e diminuindo possíveis lacunas de interpretação na troca de informações.

Em condomínios, despertar para a importância da comunicação online faz parte de um novo modelo de gestão, que utiliza ferramentas modernas para garantir que as falhas na transmissão de informações sejam reduzidas. Uma comunicação eficaz é solução para inúmeras divergências, enquanto as falhas comunicacionais acarretam grandes problemas para a rotina condominial.

Entre as principais vantagens em adotar a comunicação online em condomínios estão: a redução de conflitos pela desinformação de moradores que não leem os comunicados e circulares; a economia com gastos de impressões em grande volume de avisos, notificações e documentos de diferentes tipos; e a rapidez no envio e recebimento de correspondências.

Reconhecendo a importância dessa forma de comunicação, a **Predial Administradora de Condomínios** dispõe do Condomínio Online, um recurso que garante comodidade e segurança ao usuário. Por

meio desse serviço, o condômino recebe todas as correspondências (comunicados, notificações, editais de convocação, etc.), inclusive boletos de taxa condominial, por e-mail; além de outras informações e feedback via SMS e pelo aplicativo Whats App.

Além do contato com a administradora, a comunicação online também pode ser utilizada internamente entre síndico e moradores. O Whats App pode ser um instrumento importante para o aviso de situações inesperadas e imprevistos, como falta de energia, por exemplo. Assim também acontece com o SMS, usado para o envio de informações não esperadas na rotina do condomínio e que precisam ser repassadas em um determinado momen-

to. Já o e-mail funciona como uma carta, com caráter de documento legal, onde o envio de informações fica registrado.

A comunicação tradicional de condomínios, que faz uso do envio de correspondências via correios e impressão de material para inserção nas dependências do condomínio (avisos em mural, comunicados nos elevadores, entre outros) ainda é expressiva em muitos condomínios espalhados pelo país, mas não há como ignorar a importância de estar atento às vantagens que um modelo eficiente e sustentável pode trazer.





Manutenção planejada previne graves problemas em condomínios

Ter em dia a manutenção de um condomínio permite que vários problemas sejam evitados, antes mesmo que eles aconteçam. A falta de manutenção adequada pode ser responsável por acidentes graves, como incêndios. Por isso, prevenir ainda é a melhor alternativa. Portões, interfones, bombas, paisagismo e geradores são alguns dos equipamentos que exigem manutenções preventivas; enquanto outros segmentos necessitam de manutenção constante obrigatória, como os elevadores, por exemplo.

Sem manutenção, o condomínio sofre com paralisações de equipamentos (interfones, elevadores, etc.), redução do desempenho condominial (falta de água e energia) e desconfortos (sujeiras nas paredes e entupimentos). Um condomínio com manutenção inadequada pode sofrer ainda com vazamentos de gás, alagamentos, goteiras no período chuvoso e até desabamento de parte ou totalidade do prédio, nos casos mais graves. Transtornos facilmente evitados quando a manutenção predial está atualizada e bem executada.

Elaborar e seguir um plano de peque-

nas manutenções que incluem, por exemplo, troca de lâmpadas, pinturas, substituição de sensores e limpeza de caixas de inspeção, pode evitar gastos inesperados e futuros transtornos.

Com reparos constantes nos equipamentos das edificações, é possível prolongar o tempo de vida útil desses aparelhos e inibir falhas. Apesar de parecer um gasto sem necessidade, a substituição de peças que ainda não estão danificadas e equipamentos pouco utilizados surtem efeitos positivos, quando, por exemplo, é possível impedir que uma única peça provoque uma série de defeitos em uma mesma máquina. No caso dos aparelhos frequentemente utilizados, os cuidados devem ser ainda maiores.

Existem dois tipos de manutenção, a corretiva e a preventiva. A corretiva acontece de forma não planejada, após a falha. Já a preventiva, conforme o nome indica, é planejada para evitar a ocorrência desses defeitos.

E manutenção requer planejamento, executado com a elaboração de uma previsão detalhada, incluindo os métodos

de trabalho, as ferramentas necessárias, um cronograma de realização da manutenção. Tudo seguindo as recomendações da norma de Manutenção de Edificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) - NBR 5674/99.

Com planos para curto, médio e longo prazo, a manutenção deve considerar aspectos como a otimização dos recursos financeiros do condomínio, bem como reduzir a necessidade de intervenções sucessivas e a interferência na utilização dos equipamentos por parte de seus usuários.

Tanto planejamento deve partir de um síndico com perfil atuante e provisional, que racionalize os custos com a manutenção condominial, evite gastos desnecessários e esteja atento a tudo que acontece na rotina do condomínio e no uso dos seus equipamentos e dependências.



O imóvel que você procura em 3 cliques!



**PROCURANDO O IMÓVEL DOS SEUS SONHOS?
QUERENDO FAZER UM INVESTIMENTO NA SUA VIDA?**

www.classimoveis.com.br



O imóvel que você procura em 3 cliques

Respeito às diferenças

Convivência em condomínios necessita de boa dose de respeito

Quando pessoas com ideologias, personalidades, experiências, conceitos e estilos de diversos tipos convivem em um mesmo ambiente, a chance de ocorrer atritos é proeminente. No dia a dia de condomínios, dividir espaço com vizinhos e suas diferentes visões não é tarefa fácil. Por isso, além da legislação vigente para todo o país, as regras internas do condomínio (Convenção e Regimento Interno) devem nortear o relacionamento entre seus moradores.

Com ações pautadas na defesa dos interesses comuns do condomínio, a figura do síndico nesses casos de conflito é imprescindível. Ele poderá identificar as particularidades de cada morador e apresentá-las coletivamente para reduzir os impactos negativos das diferenças e ressaltar as vantagens provocadas por essas desigualdades.

Cabe ao síndico, usando de bom senso e perspicácia, a missão de aproximar as pessoas, tornando o condomínio um ambiente agradável, sem, contudo, deixar de exigir o cumprimento das regras previstas pela Convenção e Regimento Interno.

E os problemas a serem diariamente solucionados são muitos. É o cachorro que não para de latir ou faz suas necessidades em locais proibidos, as crianças que gritam em horários inadequados, sujeira nas áreas comuns, mau uso dos equipamentos do condomínio, o vizinho que não respeita o espaço da garagem, os baladeiros que esquecem a hora permitida para festas no condomínio. De um jeito ou de outro, condôminos comumente extrapolam os limites toleráveis, provando que

viver em condomínio deve ser um exercício constante de equilíbrio e paciência.

Estratégias podem ser adotadas de acordo com o perfil de cada morador problemático. O vizinho fofoqueiro, por exemplo, fica de olho em tudo que acontece na rotina do condomínio e, especialmente na vida dos moradores e visitantes, para depois repassar informações na maioria das vezes falsas, gerando discórdia entre o grupo. Para esse condômino, uma alternativa é manter distância e não tomar partido. Ocupar o tempo livre dele, colocando-o em uma comissão do condomínio pode ser outra saída.

O condômino implicante é aquele que reclama de tudo e questiona todas as ações da administração. Nesse caso é indicado trazer ele para integrar a ad-

ministração do condomínio, com funções na tesouraria, secretariado e outros.

Ao contrário dos moradores citados anteriormente, existe o morador ausente, que nunca participa de nada e não frequenta as assembleias. Quanto mais moradores têm esse perfil em um condomínio, mais sobrecarregado fica o síndico e mais difícil torna-se a tomada de decisões por falta de quórum.

O diálogo, além de gerar simpatia e incentivar boa convivência, é uma ferramenta poderosa que possibilita o prevalecimento do respeito mútuo e o entendimento entre os condôminos, independente do perfil que ele tiver. Quando as pessoas estão abertas a dialogar, os problemas são mais facilmente resolvidos.



Garagem do condomínio: bom senso e respeito às regras tornam seu uso mais fácil



A garagem é um ponto delicado do condomínio, tanto por ser a porta de entrada para muitas pessoas, quanto por ser a fonte de muitos conflitos entre os moradores. É importante saber gerenciar os problemas de convivência que surgem quando o assunto é esse. Para isso, as normas condominiais, o bom senso dos moradores e a liderança do síndico são ferramentas indispensáveis.

Os vizinhos espaçosos, comuns em condomínios, são aqueles que geralmente esquecem ou ignoram a demarcação e ocupam mais espaço que sua vaga. Uma maneira de resolver essa questão sem causar constrangimento para o vizinho é colocar um bilhete educado no para-brisa do carro dele. A dica funciona bem e pode ser repetida outras vezes, caso não tenha êxito na primeira tentativa.

Abrir a porta do seu veículo com cuidado evita uma batida no carro ao lado, além de brigas e prejuízos. Também é importante evitar o estacionamento em uma vaga que não seja a sua, ainda que por alguns

minutos. Como o condomínio é habitado por muitas pessoas, com diferentes prioridades e rotinas, esses poucos minutos podem causar grandes transtornos.

Quando as vagas são presas, uma alternativa viável é a contratação dos serviços de um manobrista, porém isso pode onerar para o condomínio. Outra dica é contratar uma empresa especializada em arquitetura de garagens para projetar novos arranjos e até aumentar o tamanho e número de vagas desse espaço.

O tamanho desproporcional das vagas em relação aos veículos é outro tormento para os moradores. Em condomínios onde as vagas são indeterminadas é possível haver uma negociação entre os vizinhos ou até sorteios periódicos de vagas, para que ninguém se sinta prejudicado. Também é válido discutir o problema em assembleias para que a solução seja encontrada.

Não é seguro fazer da vaga de garagem um depósito de entulho e objetos. Essa é

uma prática comum, que é motivo de brigas entre os moradores, e passiva de punições impostas pelas regras condominiais.

Prejudicar o fluxo de outros veículos, vazamento de óleo, trafegar em velocidade acima do permitido para o local, não seguir regras de controle de entrada e saída (como uso de crachá, por exemplo), encorpam a lista de confusões causadas pelo mau uso da garagem.

Caso o bom senso e o diálogo entre os envolvidos não seja o suficiente, é tarefa do síndico agir como mediador dos atritos decorrentes do uso da garagem, inclusive com a aplicação de advertências e multas estabelecidas na Convenção e no Regimento Interno do condomínio. Os valores variam de acordo com a incidência e a gravidade de cada caso.

Inadimplência implica em penalidades para condôminos devedores



Organização, segurança e limpeza são prioridades do mundo condominial. Para uma administração eficiente, que execute com excelência todas essas funções, a taxa de condomínio é a ferramenta principal. O pagamento dessa taxa assegura a manutenção e valorização do patrimônio do condômino.

Água e luz das áreas comuns, aquisição de materiais de limpeza, contratação de serviços, impostos, seguro, salários dos funcionários, encargos trabalhistas (INSS, FGTS e transporte dos funcionários, etc.) e outras despesas do condomínio dependem da cota paga dentro do prazo. Com a taxa em dia, a saúde financeira do condomínio fica equilibrada e seu corpo diretivo pode executar melhorias em benefício coletivo.

Já o atraso da taxa condominial, além de gerar impacto negativo direto nas dependências do condomínio, pode re-

sultar em uma série de penalidades impostas pelas leis vigentes e por regras estabelecidas na Convenção, Regimento Interno e nas decisões assembleares.

Segundo o Código Civil, para condôminos inadimplentes, pode ser aplicada multa de 2% sobre o débito, como pode também acarretar em correção monetária e honorários advocatícios. O Código trata ainda da aplicação de juros diante do atraso no pagamento da cota. Pela lei, caso o valor não esteja citado na Convenção do condomínio, os juros devem ser de 1% ao mês. Além disso, o condômino inadimplente sofre cobranças administrativas e pode ter seu nome negativado junto aos órgãos creditícios: Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e Serasa.

Outra penalidade para o condômino devedor está no Art. 1.335, do Có-

digo Civil. Segundo ele, não estando quite com o pagamento da taxa condominial, o inadimplente não pode votar em assembleias do condomínio.

O Novo Código de Processo Civil (CPC) trouxe mais rapidez na cobrança de inadimplentes. Isso porque, pela lei, a cota adquiriu o status de título executivo extrajudicial, adotando o procedimento de execução por quantia certa. O inadimplente é citado para pagar a dívida no prazo de três dias; e no mandado de citação, quando não realizado o pagamento, constará também a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça. O condômino terá 15 dias para se opor à execução por meio de embargos, caso já tenha efetuado o pagamento em questão ou perceba valores acima do devido, por exemplo. Em todas as situações é necessária a comprovação.

O condômino em atraso poderá também depositar 30% do valor da execução e solicitar pagar o restante em seis parcelas, com juros e correção monetária. Esse pedido será analisado pelo condomínio e em seguida o juiz proferirá sua decisão. Quando solicita o parcelamento, o condômino automaticamente renuncia ao direito de opor embargos. Se o parcelamento for aceito, o condomínio levantará a quantia depositada e os atos executivos são suspensos. Caso o pedido não seja aprovado, os atos executivos prosseguem, com o depósito, convertido em penhora.

Há 30 anos oferecendo as melhores opções em imóveis para você.



Matriz:

**Av. Frei Serafim, 1853 -
Centro - Teresina-PI
86 2106-4545**

Filial 01:

**Av. Dom Severino, 879 -
Fátima - Teresina-PI
86 2106-4503**

Filial 02:

**Av. Miguel Rosa, 7000 -
Tabuleta - Teresina-PI
86 2106-4530**

www.rochaerocha.com.br

