

# HOME & OFFICE



BOLETIM INFORMATIVO DA CWR - GESTÃO DE MÃO DE OBRA

(31) 3292.9814 (31) 98030.9814

www.cwronline.com.br ewronline

## VOCÊ CONHECE AS RESPONSABILIDADES LEGAIS DO SÍNDICO ?

Em um condomínio, o síndico desempenha funções que envolvem gestão de pessoas, administração e noções de direito. Além disso, representa o condomínio em juízo ou extrajudicialmente, tendo por ele a responsabilidade civil e criminal diante de fatos ilícitos ou acidentes que podem vir a ocorrer. Por isso, tão importante quanto gerir bem o funcionamento do prédio, é estar ciente das sanções legais que podem recair sobre o síndico enquanto pessoa física.

O Código Civil Brasileiro, no Art. 1.348, estabelece as principais atribuições do síndico:

- I** - convocar a assembleia dos condôminos;
- II** - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III** - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV** - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V** - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI** - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII** - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII** - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX** - realizar o seguro da edificação.

Uma das decisões que gera muitas dúvidas e exige atenção especial é a contratação de funcionários. Algumas práticas são ilegais, como, por exemplo, não cumprir com as obrigações fiscais e trabalhistas, permitir que os empregados trabalhem em férias mediante pagamento informal, contratar sem registro e realizar empréstimos pessoais com desconto em folha de pagamento.

Além disso, a contratação de empresas terceirizadas que não cumprem com suas obrigações fiscais e trabalhistas pode tornar o condomínio (e/ou o síndico) responsável pelas mesmas, dependendo da situação, ocasionando, por exemplo, o penhor de seus bens particulares para que o condomínio honre com dívidas trabalhistas da empresa insolvente. E, em casos ainda mais graves, se for caracterizada a responsabilidade criminal do síndico, o Código Penal ainda prevê multas e reclusões.

E atenção, síndico: fique atento para não ser pessoalmente responsabilizado por excessos ou falhas na gestão do condomínio. Esteja amparado por profissionais e conte sempre com a CWR para a gestão da mão de obra.



**PLANEJAMENTO FINANCEIRO EM CONDOMÍNIOS**

PÁG. 02



**CWR CULTIVA RELAÇÃO DURADOURA COM COLABORADORES**

PÁG. 03



**PORTARIA REMOTA: NOVA TENDÊNCIA**

PÁG. 04

## FIQUE ATENTO AO PLANEJAMENTO FINANCEIRO DO SEU CONDOMÍNIO

Racionalização das despesas é o grande segredo para uma eficiente administração financeira, mas existem algumas falhas básicas que podem comprometer o planejamento financeiro dos condomínios, colocando em risco o valor do patrimônio que é de todos.

A primeira delas é desconsiderar a tendência da inadimplência. Altos índices de inadimplência, acima de 4%, comprometem o fluxo de caixa. Se o problema não for identificado e rapidamente solucionado, o condomínio terá dificuldades para pagar suas contas e poderá ter de usar recursos do fundo de reserva. Isso é ruim porque significa retirar dinheiro que é provisionado para obras de reforma, modernização e melhorias do condomínio. A manutenção e a atualização ficam comprometidas, com consequente desvalorização dos apartamentos.

Um erro que pode custar caro ao condomínio é onerar o valor da cota paga pelos moradores. É não fazer poupança para manutenções preventivas. A correção de problemas emergenciais custa cerca de cinco vezes mais do que ter um plano integrado de manutenção. O condomínio deve provisionar despesas de manutenção preventiva, como, por exemplo: piscinas, elevadores, brinquedoteca, quadra e iluminação, entre outros.

A folha de pagamento representa cerca de 50% das despesas totais de um condomínio. Qualquer impacto nesta área tem consequências no orçamento. Portanto, é uma falha não considerar o aumento salarial e o décimo terceiro dos funcionários. Condomínios que não fazem a provisão desses pagamentos sofrem com aumentos na taxa, o que pode contribuir para o aumento da inadimplência no último trimes-

tre, com riscos ao fluxo de caixa. Em setembro acontece o dissídio dos trabalhadores de condomínios. Em novembro e dezembro eles recebem o décimo-terceiro salário e o pagamento de encargos sobre essa despesa.

Outra falha é considerar antecipações como receita do mês. Os condomínios que consideram o recurso de cotas pagas previamente, antes do mês de vencimento, acabam distorcendo a provisão de arrecadação, gerando a sensação de que há excesso de recursos, e podem comprometer o fluxo de caixa se o dinheiro for gasto antes. Alguns moradores pagam o condomínio antecipadamente, fora do mês de vencimento. Isso acontece porque o condômino recebe o boleto com antecedência para estimular o pagamento em dia.

E, por último, não se deve tratar do orçamento somente na assembleia. A assembleia ordinária acontece apenas uma vez por ano. Abordar a questão orçamentária apenas nessa oportunidade é muito pouco, não mobiliza e não gera engajamento. O debate sobre o orçamento deve ser detalhado, amplo e respeitado seu planejamento, para que o trabalho do síndico seja percebido e valorizado pelos moradores. Quanto mais informações compartilhadas, mais os condôminos têm a sensação de gestão participativa e mais integrada fica a administração.

**GW Administração de Condomínios**

(31) 3228.6100 [www.gwonline.com.br](http://www.gwonline.com.br)



Nós cuidamos do seu Bem. Sua tranquilidade.

**GW**  
administração de condomínios

(31) 3228 6100 [www.gwonline.com.br](http://www.gwonline.com.br)

Rua Pernambuco, 1000 - 11º andar - Savassi  
Cep: 30130-154 - Belo Horizonte - MG

Atual  
**UNIFORM MENDES**  
UNIFORMES PROFISSIONAIS

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

Tel.: 31 3309-8254 / 3566-3138

Rua Rio Espera, nº 1212- Carlos Prates - Belo Horizonte/MG

\*Página patrocinada



# JUNTOS VAMOS MAIS LONGE

CWR cultiva relação duradoura com colaboradores, que destacam o compromisso da empresa com os funcionários e as oportunidades de crescimento que recebem



Geraldo Pereira

José Fiaux



Lucas Manoel

Anderson Barbosa

A CWR - Gestão de Mão de Obra atua no mercado de terceirização de atividade-meio desde 1997 e orgulha-se de ter em sua história colaboradores extremamente competentes, que reforçam os pilares de segurança, confiança, eficiência e satisfação, sob os quais está constituída a empresa.

Um dos funcionários mais antigos é o **Geraldo Pereira de Oliveira**. Atuando há aproximadamente 20 anos como porteiro, já trabalhou em diversas empresas e condomínios geridos pela CWR, representando com primor os valores da empresa. Ele afirma que desenvolveu grande experiência nesse período. "É muito bom trabalhar aqui, tenho um ciclo de amizade e estabeleci relações de confiança. Sou muito grato por isso", comenta Geraldo, com carinho.

"Empresa nota 10!". É assim que **José Fiaux** define a CWR. O colaborador começou como faxineiro e hoje atua também em portarias. Ao todo, ele já soma 16 anos de carteira assinada pela CWR, quatro anos a mais que **Lucas Manoel**, coordenador operacional que entrou na empresa em 2006, como estagiário: "Fui crescendo junto com a empresa, sempre muito valorizado e foi por aqui que consegui pagar meus estudos". Além disso, Lucas destaca a idoneidade com que a terceirizadora trabalha e que nunca teve atrasos de salário ou problemas trabalhistas.

**Anderson Barbosa** é porteiro, mas já atuou como supervisor, faxineiro e zelador. São cinco anos na CWR e ele destaca que só tem a agradecer pelo tempo que ficou afastado por um acidente sofrido nas férias e recebeu todo o suporte da empresa. Satisfeito, ele já pensa no futuro: "quero continuar crescendo aqui", afirma.

Por sua vez, a diretoria da CWR - Gestão de Mão de Obra salienta que tem imensa admiração por seus colaboradores e que valoriza o trabalho de cada um para continuar construindo juntos muitas histórias de sucesso!

\*Todos os colaboradores da CWR utilizam os uniformes da Atual Uniformendes

### Para lembrar

17 OUT Dia do Eletricista



30 NOV Dia do Síndico



19 OUT Dia do Guarda Noturno



23 DEZ Dia do Vizinho



# PORTARIA REMOTA: UMA REALIDADE

*Serviço otimiza a segurança e reduz custos em condomínios*

Segurança é um assunto prioritário nos grandes centros urbanos. E quando se trata de segurança em condomínios e empresas, essa discussão torna-se ainda mais necessária e urgente, pois mesmo com sofisticados recursos tecnológicos hoje à disposição, se os procedimentos de controle de acesso não forem cumpridos integralmente, a segurança de todos os envolvidos pode ser comprometida.

Um controle de acesso eficiente une equipamentos, recursos humanos e processos. A estrutura pode incluir câmeras de monitoramento, guarita blindada, iluminação, softwares, cartões de proximidade, biometria, leitores de QR Code e interfone. Dependendo da estrutura do condomínio ou da empresa, a portaria remota pode ser uma ótima opção.

Isso porque a presença de um profissional na portaria deve ser avaliada pelo volume de circulação de pessoas no local, que, em média, é de 5% a 7% para visitantes apenas. Casas, condomínios e empresas de pequeno porte, por exemplo, podem contar com sistemas de segurança eletrônica remota que geralmente possuem custo/benefício melhor do que a contratação de um profissional. Nesses casos, o controle de acesso é feito por câmeras e dispensa a necessidade de porteiros físicos.

## Redução de custos

A contratação de uma empresa especializada em controle de acesso a condomínios, como a Porter – Portaria Remota, que possui sistema moderno e seguro de monitoramento e controle de acessos, aliado à contratação de um zelador terceirizado – mão de obra oferecida pela CWR – Gestão de Mão de Obra, por exemplo – reduz, em média, 50% o custo de uma portaria 24h.

A Porter tem em sua equipe profissionais treinados em segurança que permitem, à distância, o acesso de pessoas e veículos ao condomínio de forma simples e segura, sendo esse

sempre monitorado e auditado por um atendente. Na prática, a diferença é que o porteiro não fica alocado na portaria física do condomínio, e sim na sede da empresa contratada. Os portões são acionados remotamente como se o porteiro estivesse no condomínio, com a diferença de que os profissionais são otimizados, podendo atender uma demanda maior. Os moradores têm livre acesso utilizando seus dispositivos eletrônicos e podem, inclusive, enviar convites para visitantes, através de um aplicativo da portaria.

Ao considerar o serviço, atente-se sempre para:

- Operação - a empresa contratada deve ter uma base de operação local, para chegar com rapidez caso aconteça algum problema.
- Contrato - é preciso saber o que é oferecido no serviço, como a instalação de material, comunicação segura, no-break e etc.
- Suporte - certifique-se de que a empresa oferece suporte técnico para portões e interfones ou para outras necessidades.
- Adequação à legislação - Certifique-se que a empresa e o sistema atende as normas básicas do Corpo de Bombeiros.
- Formato de comunicação - Os dados e imagens são transmitidos através de uma simples internet ou um link dedicado, como fibra óptica, por exemplo.

## PORTER - Portaria Remota

(31) 3504.8030

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

**ENTRE PARA O MUNDO EM EVOLUÇÃO**

**PORTER®**  
PORTARIA REMOTA

A REFERÊNCIA EM PORTARIA REMOTA NO BRASIL

31 3504-8030 . BELO HORIZONTE, MG . [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)