

# HOME & OFFICE

BOLETIM INFORMATIVO DA CWR - GESTÃO DE MÃO DE OBRA



(31) 3292.9814 (31) 98030.9814

www.cwronline.com.br ewronline



## REDUÇÃO DE CUSTOS

Dicas e estratégias para gerar economia

Esta publicação é distribuída e entregue de bicicleta pela



31 4042 3339  
dizzyexpress.com  
contato@dizzyexpress.com

DIZZY  
EXPRESS

Para conseguir reduzir os custos é preciso realizar cortes, adaptar processos e adotar uma série de medidas que incentivem a economia. E, com a atual crise financeira que assola o país, esse assunto vem ganhando cada vez mais relevância.

Um fator a ser levado em conta é que a folha de pagamento e os encargos tributários de funcionários pesam, e muito, no fechamento das contas. Portanto, a redução do quadro de pessoal pode ser uma alternativa. É comum que haja em empresas e condomínios um superdimensionamento da mão de obra, para cobrir eventuais faltas e problemas que possam surgir na equipe. Sendo assim, a terceirização é uma opção viável e segura, já que a empresa responsável por fornecer e gerir a mão de obra fica encarregada por cobrir férias e faltas, pagar impostos e arcar com as obrigações trabalhistas.

Outra estratégia interessante a ser considerada é a adoção do sistema de portaria remota para controle de acesso. Nesse caso, os funcionários trabalham a distância em uma central da empresa contratada. A necessidade de um profissional na portaria só se dá em casos de grande volume de circulação de pessoas no local. Casas, condomínios e empresas de pequeno porte, por exemplo, podem contar com sistemas de segurança eletrônica que geralmente possuem melhor custo/benefício.

Na mesma linha, avaliar a necessidade de um vigia ou investir em um sistema de segurança também pode surpreender em termos de economia a longo prazo, pois o investimento em equipamentos acaba se pagando

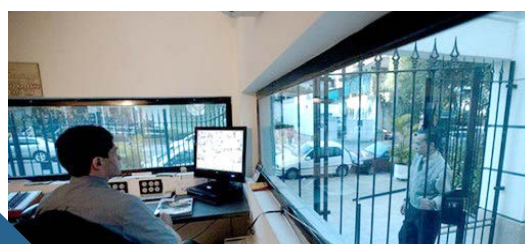
com o tempo. O que não pode faltar é a clara definição da função de cada colaborador. Em um condomínio, com boa organização, dependendo da demanda e do porte, o investimento em tecnologia associado à presença de um zelador, pode, por exemplo, substituir dois porteiros e uma faxineira.

Conte sempre com a CWR - Gestão de Mão de Obra para auxiliar sua equipe a repensar as melhores estratégias para gerar economia e otimizar processos.



PROPRIETÁRIO/CONDÔMINO  
X INQUILINO/LOCATÁRIO

PÁG. 02



ENTRADAS IRRESTRITAS

PÁG. 03



ALÔ, GESTOR!

PÁG. 04

# PROPRIETÁRIO X INQUILINO CONDÔMINO X LOCATÁRIO

PUBLIEDITORIAL

Existem, até hoje, muitas dúvidas e confusões, ou mesmo erro de interpretação, quando se trata de distinguir, nas relações condominiais, os papéis que cabem entre os personagens: **proprietário (condômino) e inquilino (locatário).**

O inquilino é uma figura presente em condomínios. Apesar de não ser o dono da unidade, ele mora e usufrui da mesma forma da área comum. Os direitos e deveres são similares.

O condomínio não tem relação jurídica com o inquilino e sim com o proprietário. Isso significa que o condomínio, ao comunicar problemas de multas, cobranças, assembleias e prestação de contas, deve fazê-lo ao proprietário.

O inquilino não é considerado condômino, ele é apenas o possuidor no contexto condominial. São considerados condôminos os proprietários.

As despesas pagas pelos inquilinos se referem à manutenção e ao dia a dia do condomínio. Um inquilino pode ser síndico de acordo com o que prevê a Convenção do Condomínio. Geralmente não há problemas, mas por não haver consenso na interpretação da legislação, é importante conhecer qual o entendimento do condomínio sobre o tema.

Em caso de multas por infração, é dever do condomínio cobrar do proprietário as multas, por infrações cometidas e as cotas condominiais atrasadas. Por outro lado, o inquilino deverá pagar as multas devidas, conforme previsto em contrato de locação.

Resumindo, vamos esclarecer os papéis de cada um:

**Condômino (ou Proprietário):** O condômino é o dono do apartamento (unidade autônoma). É o que tem a copropriedade em conjunto com os demais coproprietários do edifício.

Por exemplo, no caso de marido e mulher, dois condôminos para o mesmo apartamento são registrados.

Para se constituir o condomínio de um edifício, dois requisitos fundamentais são necessários:

Partes - são as unidades residenciais (apartamentos).

Proprietários - são aqueles que dividem a coisa, em partes de propriedade privativa e partes de propriedades comuns, que são os condôminos.

**Inquilino (ou Locatário):** É o que tem a posse do apartamento mediante contrato de locação entre ele (inquilino) e o condômino (que é o proprietário da unidade).

Apesar de ser um morador, o inquilino jamais poderá ser considerado condômino. O inquilino não tem o direito de participar das assembleias extraordinárias, salvo se tiver uma procuração do proprietário. O boleto de pagamento da taxa condominial deve vir em nome do condômino da unidade (proprietário), mas mediante cláusula contratual esse pagamento é feito pelo inquilino (locatário).

**Morador:** É o que habita o edifício, que ocupa o apartamento. Pode ser o próprio condômino, qualquer parente dele, um empregado seu, assim como o inquilino e seus dependentes. Até um funcionário do condomínio pode ser considerado morador, desde que resida no condomínio.

**GW Administração de Condomínios**

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

Nós cuidamos do seu Bem. Sua mais preciosa. **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

## ENTRADAS IRRESTRITAS

Saiba quando a entrada não pode ser barrada em estabelecimentos privados e evite aborrecimentos e sanções legais

O acesso a locais privados deve seguir normas próprias do proprietário ou do condomínio. No entanto, há casos em que não se pode barrar a entrada devido a questões legais. Conheça as situações:



### Acesso irrestrito 24h:

Policiais Militares e Policiais Cíveis, em caso de flagrante delito;

Corpo de Bombeiros e SAMU, em caso de emergência, calamidade e para prestar socorro.



### Acesso irrestrito das 06h às 18h, com apresentação de mandado (inclusive fins de semana e feriados):

Forças de segurança pública (Ex.: Polícia Federal, Oficiais de Justiça e Inspectores da Polícia Civil).



### Acesso irrestrito em horário comercial (das 08h às 18h, dias úteis) com apresentação de documento oficial emitido por concessionários:

Funcionários da Copasa, Cemig, Secretaria Municipal de Saúde, etc.

E atenção: Prestadoras de serviço de empresas privadas, como NET e Oi, por exemplo, não são concessionárias de serviço público e a permissão de entrada deve seguir as normas para visitantes comuns.

### Para lembrar

24 JAN	Dia da Previdência Social e dos aposentados	
09 FEV	Dia do Zelador	
12 FEV	Dia do trabalhador de conservadora do SINDEAC	
22 FEV	Dia do auxiliar de serviços gerais	
21 MAR	Dia Internacional da Síndrome de Down	
22 MAR	Dia mundial da água	

**ret**

treinamento empresarial Ltda.  
Redação estratégica & Oficina de Cursos

### VOCÊ É SEU MELHOR INVESTIMENTO

Redação Estratégica Empresarial  
Oratória, desinibição e comunicação inteligente  
Rotinas do Departamento Fiscal  
Rotinas do Departamento Pessoal  
Sefip  
E-Social  
Simplex Nacional  
Reforma Trabalhista

Conheça a grade completa de cursos em:  
**WWW.RETTREINAMENTO.COM.BR**

Turmas reduzidas e atendemos também in-company

Rua Grão Mogol, 502 - Sala 327 - Sion | (31) 3789-8792 / (31) 99675-8792  
[ret.treinamentoempresarial@gmail.com](mailto:ret.treinamentoempresarial@gmail.com)

# ALÔ, GESTOR!

Nesta edição, lançamos a "Alô, Gestor!", uma seção especialmente dedicada a trazer dicas para facilitar o trabalho e a gestão de condomínios e empresas, com um compilado de temas que foram mais acessados em postagens do nosso blog. Confira:



## CONTRATAÇÃO DE AUTÔNOMOS PARA SERVIÇOS DE FAXINA E PORTARIA

Não é proibida a contratação de autônomos para os serviços de faxina e portaria por pessoas físicas. Porém, tal modalidade de contratação não é indicada para pessoas jurídicas (condomínios) que querem evitar problemas futuros com ações trabalhistas. O ideal é a contratação formal ou a terceirização dos empregados.

## ASSÉDIO MORAL A FUNCIONÁRIOS

O assédio moral se caracteriza pela repetição de condutas abusivas praticadas diretamente pelo empregador e que expõem o funcionário a situações incômodas ou humilhantes. No caso de condomínios, pode ser praticado pelos condôminos, pelo zelador ou pelo síndico (ou pela empresa terceirizadora) a qualquer um dos empregados que trabalhem nas dependências do condomínio. Em empresas, pode ser praticado por colaboradores, gestores ou clientes. Qualquer comportamento, palavra ou atitude contra a integridade psíquica ou física de um funcionário se configura em assédio moral.



Por isso, é importante esclarecer a condôminos e colaboradores, que não exijam de outro funcionário serviços superiores às suas forças ou alheios ao contrato de trabalho e que não o trate com rigor excessivo ou rispidez. Também faz-se necessário esclarecer aos funcionários que o mero aborrecimento, bem como a simples emoção, fazem parte dos transtornos inerentes às tarefas cotidianas e não são indenizáveis. O poder diretivo e a repreensão de condutas inadequadas, desde que não firam o princípio da dignidade do colaborador, não são considerados assédio moral.



## PAPEL DO SÍNDICO QUANDO HÁ CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS

É importante que o síndico saiba ouvir as partes envolvidas em conflitos de condomínio, tentando amenizar os ânimos, com muito respeito, equilíbrio e imparcialidade. É fundamental que as ações apaziguadoras do síndico sejam rápidas, para minimizar, ao máximo, o desgaste emocional que poderá afetar os envolvidos e criar um ambiente totalmente hostil. Porém, em alguns casos, essa iniciativa poderá não alcançar o resultado esperado, sendo necessário que o síndico recomende a utilização de um mediador externo, o qual poderá, com maior isenção auxiliar na solução do conflito.

O síndico também pode contratar um advogado com experiência em condomínios, a fim de obter dele orientações cotidianas ou contar com a sua participação em assembleias, para solucionar as dúvidas dos condôminos. Isso será benéfico tanto para os moradores quanto para o síndico, que não sofrerá o desgaste de responder algum assunto de cunho jurídico, do qual ele não tenha domínio.

Acompanhe sempre nosso blog e fique por dentro de dicas sobre o dia a dia em condomínios:

[www.cwronline.com.br/blog](http://www.cwronline.com.br/blog)

Ligue os pontos

# PASSATEMPO H&O

Ligue os pontos e descubra a solução dos seus problemas com gestão de mão de obra