

HOME & OFFICE

BOLETIM INFORMATIVO DA CWR - GESTÃO DE MÃO DE OBRA



(31) 3197-0860 (31) 98030.9814
www.cwronline.com.br cwronline

4 DICAS PARA TORNAR A ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO MAIS PRODUTIVA

Esta publicação é distribuída e entregue de bicicleta pela

31 4042 3335
dizyexpress.com
contato@dizyexpress.com

DIZZY EXPRESS

Só de ouvir falar em assembleia de condomínio, muitas pessoas já arrepiam. Isso se deve, em grande parte, à falta de produtividade das reuniões. A boa notícia é que essa situação pode ser facilmente revertida. Adotando algumas medidas simples, o síndico e sua equipe poderão tornar as reuniões mais práticas, objetivas e produtivas, fazendo com que as decisões sejam de fato tomadas e que haja menos “enrolação”. Confira, então, quatro dicas que o Home & Office traz para ajudar condôminos nessa empreitada:

FAÇA PLANEJAMENTO DE PAUTAS ESPECÍFICAS E CURTAS

O síndico deve elencar, com antecedência, quais assuntos serão debatidos na reunião, definir um período pré-determinado de tempo para falar sobre eles e para os comentários e não permitir que temas estranhos à pauta sejam discutidos. É o ideal é que a pauta seja curta. É melhor realizar mais assembleias durante o ano com, no máximo, três itens, do que uma anual com nove ou dez.

DISTRIBUA AS ATAS NA PRÓPRIA REUNIÃO

Uma ideia interessante é imprimir as atas da reunião ao final de cada encontro e distribuí-las aos participantes. Isso fará com que as pessoas não deixem a reunião com a impressão de que nada foi debatido. É interessante também relacionar assuntos que deverão ser abordados nas futuras assembleias, nas assembleias que serão feitas em oportunidades futuras.

NÃO PERMITA DEBATE DAS DECISÕES DA ÚLTIMA ASSEMBLEIA

Em muitas ocasiões, os condôminos pensam ser possível rediscutir os assuntos da assembleia passada, quando, na verdade, é feita uma leitura apenas da redação que se ratifica ou altera. Alguns insatisfeitos com as decisões do encontro anterior aproveitam-se desse item para tentar alterá-las, o que não é possível nem deve ser permitido.

ESCOLHA COMO PRESIDENTE UM CONDÔMINO OBJETIVO

Cabe ao presidente controlar o andamento do trabalho para evitar que as discussões se tornem intermináveis. Ele também deve colocar os assuntos de pauta em votação, logo após os debates.

DIVISÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS

PÁG. 02

CHEGOU A HORA: E-SOCIAL PASSA A SER OBRIGATÓRIO.

PÁG. 03

ALÔ, GESTOR

PÁG. 04



DIVISÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS

Allan Duarte Milagres Lopes¹
Lucas Campos de Andrade Silva²

Dentre as diversas obrigações que o Código Civil impõe aos condôminos, merece especial destaque o dever de contribuir com o rateio para arcar com as despesas do condomínio, tendo em vista que os valores ali arrecadados constituirão o caixa do condomínio, de modo a manter a sua estrutura e o seu funcionamento, promovendo a segurança e o bem-estar dos moradores, bem como custeando melhorias nas áreas comuns.

Nossa legislação é bastante econômica na discriminação de como deverá se dar a divisão de despesas entre os condôminos, estabelecendo como regra a divisão por fração ideal, permitindo, no entanto, que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** preveja outra forma de rateio. Portanto, diante do silêncio da convenção, as unidades com maior área, tais como coberturas, apartamentos com áreas privativas e lojas de grande metragem, arcarão, em regra, com maiores custos no rateio das despesas condominiais.

As principais fontes de despesas da maioria dos condomínios são os funcionários e os serviços utilizados igualmente por todos os condôminos, notadamente: elevador, portaria e manutenção da área comum. Tornando-se, assim, uma árdua tarefa justificar a cobrança não isonômica entre as unidades imobiliárias com áreas diferentes (tamanhos diferentes). Cita-se, ainda, a situação de lojas em condomínios mistos que, por vezes, contribuem para as despesas condominiais, mesmo sem utilizar praticamente nenhum dos serviços por ele prestados.

Nesse sentido, a depender do caso, a divisão (desproporcional) das despesas do condomínio poderá gerar desconforto e insatisfações em determinados condôminos por não acharem justo pagar, em alguns casos, duas, três ou quatro vezes o valor que o seu vizinho paga de condomínio.

Portanto, recomenda-se que os condôminos insatisfeitos procurem o síndico, com o propósito de discutir a forma e o valor da arrecadação em Assembleia própria, com a posterior contratação de um advogado especialista em direito condominial, com o objetivo de prestar-lhes consultoria e alterar a convenção do condomínio, pois o síndico deverá observar alguns detalhes para a realização da **RERRATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO**, como, por exemplo, o quórum para a sua aprovação.

¹ Advogado especialista em direito condominial, professor universitário e mestre em Direito Processual.

² Advogado especialista em direito condominial, professor universitário e mestrando em Direito Privado.

GW Administração de Condomínios


(31) 3228.6100 www.gwonline.com.br

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

GW
administração de condomínios

(31) 3228 6100 www.gwonline.com.br

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



CHEGOU A HORA

E-social passa a ser obrigatório para condomínios a partir de 1º de julho

O e-Social é um sistema de escrituração digital das obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas com o envolvimento da Receita Federal, do Ministério do Trabalho, do INSS e da Caixa Econômica Federal, o qual padroniza a transmissão, validação, armazenamento e distribuição de informações produzidas pelo empregador, integrando e agilizando a gestão das informações pelo governo. O e-Social já é realidade para todos os portes de empresas desde janeiro deste ano, mas os condomínios têm que se enquadrar nesse sistema a partir de 1º de julho.

O e-Social é uma importante ferramenta de controle para que haja o cumprimento de todas as obrigações trabalhistas referentes não só aos funcionários registrados, mas às contratações de serviços de autônomos e ao pagamento das retenções das empresas terceirizadas, que evitará deficiências e também sonegação de impostos. As novas regras afetam os condomínios que possuem funcionários. De acordo com essas regras, as rotinas trabalhistas como admissões, aviso e pagamento de férias e desligamentos não poderão mais ser retroativas, como é usual nos dias de hoje. O objetivo é que o e-Social traga maior transparência à gestão do condomínio e também mais tranquilidade para síndicos e moradores nos assuntos que envolvem os colaboradores, bem como nos demais serviços desenvolvidos no condomínio. E, ainda que o condomínio não tenha funcionários ou não tenha contratado nenhum serviço durante o ano, deverá informar ao sistema "Sem Movimento".

Diante desta nova realidade, o condomínio passa a ter que fazer um planejamento e as informações deverão ser enviadas em tempo real. Por exemplo, no caso de uma admissão, os dados deverão ser encaminhados via sistema com os detalhes da contratação, dados pessoais e informações trabalhistas um dia antes de o funcionário iniciar o trabalho. Outro ponto de mudança diz respeito ao cumprimento das normas de Medicina e Segurança do Trabalho. Nesse caso, os laudos médicos e atestado obrigatórios devem estar no período de validade. Caso o condomínio não possua esses documentos deve entrar em contato com sua administradora ou com sua contabilidade para buscar informações e providenciá-los.

Para lembrar

19
JUL

Dia da Caridade



20
JUL

Dia Internacional da Amizade



05
AGO

Dia Nacional da Saúde



29
AGO

Dia Internacional de Combate ao Fumo



15
SET

Dia do Cliente



22
SET

Dia Mundial sem Carro



treinamento empresarial Ltda.
Redação estratégica & Oficina de Cursos

VOCÊ É SEU MELHOR INVESTIMENTO

- Almoxarifado e Estoque
- Analista Fiscal
- Assistente Administrativo/Secretariado
- Desenvolvimento de Líderes
- Excelência do Atendimento ao Cliente
- Gestão de Pessoas
- Negociação Estratégica em Compras
- Oratória e Desinibição
- Redação Estratégica Empresarial
- Rotinas do Departamento Fiscal
- Rotinas do Departamento Pessoal
- Técnicas de Vendas

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

Atendemos in-company

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

ALÔ, GESTOR!

Esta seção se dedica 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:



GRUPO DO CONDOMÍNIO NO WHATSAPP

Quando os condôminos aprovam a criação de um grupo do condomínio no WhatsApp, seu administrador (que deve ser o síndico) precisa observar as seguintes regras:

- 1) Explique que somente assuntos de interesse do condomínio serão tratados no grupo;
- 2) Nunca permita a cobrança de taxas condominiais em atraso no grupo;
- 3) Nunca permita que um dos integrantes do grupo ofenda qualquer pessoa;
- 4) Avise que as reclamações feitas no grupo serão sempre informais;
- 5) Informe que em casos de urgência, os condôminos deverão lhe contatar pelo telefone ou fisicamente;
- 6) Evite o envio de áudios no grupo.

REFORMA NO CONDOMÍNIO? SAIBA SUAS OBRIGAÇÕES

Morador:

Tenha uma ideia clara do que pretende fazer para tomar as devidas providências com antecedência.

- Forneça ao síndico o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), documento que é entregue pelo engenheiro responsável pela obra.
- Nunca comece a construir sem o acompanhamento de um responsável técnico ou a devida aprovação do condomínio. Além da possibilidade de embargo da obra, há o risco de afetar a estrutura do edifício e comprometer a segurança de todos.

Síndico:

- Fiscalize o que está sendo feito nas unidades para garantir a segurança da edificação.
- Exija que o condômino que vai reformar apresente justificativas técnicas das obras a serem realizadas em sua unidade. Tome as medidas administrativas e judiciais cabíveis caso não tenha acesso a essas informações.



MUDANÇA DO SÍNDICO

Quando o síndico do condomínio está de mudança, ele deve convocar uma assembleia para formalizar a sua renúncia do mandato e promover eleição para novo síndico. Isso deve ser feito em tempo razoável, para não comprometer a administração. Enquanto isso, o sub-síndico, se houver, ou outro representante indicado pelo Regimento Interno, deve assumir a representação oficial do condomínio. Nesse período de transição, o síndico renunciante também deve apresentar a prestação de contas ao conselho fiscal, que, por sua vez, deve elaborar um parecer para, em seguida, levá-lo à assembleia para aprovação ou desaprovação das contas.

Acompanhe sempre nosso blog e fique por dentro de dicas sobre o dia a dia em condomínios:
www.cwronline.com.br/blog

Palavras Cruzadas

PASSATEMPO H&O

- 1 - Indivíduos que constituem um condomínio.
- 2 - Sinônimos de gastos.
- 3 - Máquina feita para transportar, em deslocação vertical, pessoas ou cargas.
- 4 - Portão ou porta principal de edifícios.
- 5 - Indivíduo que mora ou se localiza perto de você.
- 6 - Profissionais que trabalham por conta própria.
- 7 - Sinônimo de funcionários.
- 8 - Ciência exata que estuda os métodos de cálculo e registro da movimentação financeira de uma empresa.
- 9 - Disposição favorável em relação a alguém em situação de inferioridade (física, moral, social etc.).
- 10 - Sentimento de grande afeição, simpatia, apreço entre pessoas ou entidades.
- 11 - Indivíduo que contrata serviços ou adquire mercadorias mediante pagamento.
- 12 - Automóvel.

