



Adriano Mendes

Rodrigo Cobo

Rogério Oliveira

Métodos Para Redução de Custos na Administração Operacional de Condomínios

Guarujá – SP

2º Semestre 2016

Adriano Mendes
Rodrigo Cobo
Rogério Oliveira

Métodos Para Redução de Custos na Administração Operacional de Condomínios.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso Técnico em Logística da Etec Alberto Santos Dumont, orientado pelo Prof. José Carlos Santos da Silva, como requisito parcial para obtenção do título de técnico em Logística.

Guarujá – SP
2016

AGRADECIMENTOS

Gostaríamos de agradecer a figura do senhor Ronaldo Sachs, proprietário do grupo Danimar administradora de condomínios, por ter cedido algum tempo na sua agenda para nos esclarecer dúvidas e colocar à nossa disposição todos os condomínios que estão sob a responsabilidade da sua administradora para responder a nossa pesquisa.

Agradecemos também aos colegas e amigos que de alguma forma colaboraram direta ou indiretamente para a confecção desse trabalho.

Ao orientador, professor Jose Carlos Santos pelo suporte e paciência durante a confecção.

A todos os professores e demais pessoas que colaboraram direta ou indiretamente para a nossa formação. Deixamos aqui o nosso muito obrigado.

Resumo

No Brasil os condomínios começaram a ser reconhecidos como tal a partir da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que foi a primeira legislação a regulamentar essa situação de uso compartilhado de bens. Desde então tornou-se cada vez mais difícil e complexa a sua administração.

Tendo em vista essa condição, o presente trabalho visa trazer ideias e fazer propostas para reduzir custos na administração de condomínios. Para isso inicialmente são demonstradas as relações dos condomínios com o município de Guarujá e os seus principais gastos. Além de propor soluções para redução dos gastos com água, luz e funcionários o trabalho também visa propor a criação de uma cultura interna de coleta seletiva de lixo e participação maior dos condôminos dentro do condomínio com o intuito de trazer uma melhor qualidade de vida para aqueles que lá habitam.

Palavras Chave: Soluções, Reduzir, Custos.

Abstract

In Brazil the condominium as we know today begun with the law nº4.519, from December 16 of 1964, that law was the first one to regulate this juridical condition. Since its release, the administration of these condominiums only get more complex and hard to manage.

Given this condition, this paper aims to bring ideas and make proposals to reduce costs in the management of condominiums. For this they initially demonstrated the relationship of condominiums with the city of Guarujá and its main expenses. In addition to proposing solutions to reduce expenditure on water, electricity and staff work, also aims to propose the creation of an internal culture of selective waste collection and greater involvement of tenants in the condominium in order to bring a better quality of life for those that live there.

Key words: Solutions, Reduce, Costs.

Sumário

INTRODUÇÃO	7
CAPITULO 1	8
1.1. Análise Histórica	8
1.2. Funcionamento dos Condomínios no Município de Guarujá	9
1.2.1. Estrutura Básica dos Condomínios em Guarujá	11
1.2.2. Impactos Ambientais dos Condomínios em Guarujá	12
1.2.3. Contratação de Mão-de-Obra Pelos Condomínios em Guarujá	13
1.3. Administradoras de Condomínio	14
1.4. Os Condomínios Pesquisados	15
CAPITULO 2	16
2.1. O Que São Condomínios	16
2.2. Classificação e Conceitos	16
2.2.1. Condomínio Geral	16
2.2.1.1. Condomínio Voluntário	16
2.2.1.2. Condomínio Necessário	17
2.2.2. Condomínio Edifício	17
2.3. Funcionamento dos Condomínios	18
2.3.1. Convenção Do Condomínio	18
2.3.2. Regimento Interno	19
2.3.3. Corpo Diretivo	19
2.3.4. Assembleia Geral	19
2.3.5. Direitos e Deveres dos Condôminos	20
2.3.6. Outras Legislações	22
2.3.7. Auto-Gestão	23
2.3.8. Gestão Eficaz	24
2.4. Consumo de Água e Energia Elétrica	26
2.4.1. Consumo de Água	28
2.4.2. Consumo de Energia Elétrica	28
2.5. Contratação de Mão-de-obra	28
2.5.1. Mão-De-Obra Própria	29
2.5.1.1. Obrigações Previdenciárias e Trabalhistas	31
2.5.2. Mão-De-Obra Terceirizada	33

2.6. Coleta Seletiva de Lixo	34
2.6.1. Definição de Coleta Seletiva de Lixo	34
2.6.2. Coleta Seletiva no Brasil e no Mundo.....	34
CAPITULO 3	36
3.1. A Logística Aplicada nos Condomínios	36
3.1. A Gestão Eficaz	36
3.1.1. Autogestão.....	37
3.2. A Logística Reversa Nos Condomínios.....	37
3.3. Controle de Estoque	38
3.4. A Redução do Custo de Energia.....	38
3.4.1. O Equipamento de Transporte Elevador	39
3.4.2. As Bombas de Recalque.....	40
3.4.3. A Iluminação	41
3.4.2. Sensores de Presença	42
3.5. A Redução dos Custos com Água	42
3.5.1. Uso Racional da Água.....	43
3.5.2. Redutores ou Restritores de Vazão	44
3.5.2.1. O Bloqueador de Ar.....	44
3.5.3. Reuso de Água de Chuva	44
3.5.4. O Reuso de Águas Cinzas	46
3.5.5. Medição Individual do Consumo de Água	46
3.6. Comparativo Contração Direta X Empresa Terceirizada	47
3.6.1. Contratação Direta	48
3.6.2. Terceirização	48
3.7. Coleta Seletiva de Lixo Nos Condomínios.....	49
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
5. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	51

INTRODUÇÃO

A administração de condomínios é uma ferramenta fundamental para que os custos operacionais sejam reduzidos a níveis aceitáveis, visto que os custos com a administração, água, luz e pessoas são os mais críticos se não forem devidamente observados. São grandes os problemas enfrentados para solucionar tais problemas, e a melhor forma de atenuá-los é criando métodos eficientes para a redução desses custos.

No primeiro capítulo, foi realizado o levantamento histórico da ocupação em Guarujá, como foi criado os primeiros condomínios, qual foi a necessidade da criação de leis para regulamentar esses condomínios, quais são elas, e um pouco de leis criadas para o bom funcionamento do condomínio.

No segundo capítulo, serão demonstrados o que são condomínios, as suas classificações e conceitos, e quais são os direitos e leis estipuladas para os condôminos, seus direitos e deveres, por meio do código civil brasileiro. Além disso serão demonstradas as tarifas aplicadas no consumo de energia elétrica e água e as médias mensais de consumo de ambos.

Terceiro capítulo, no ultimo capítulo foi elaborado um conjunto de soluções viáveis para propor aos condôminos, estratégias e dicas para diminuir suas despesas, com o consumo de água e energia elétrica. Além de propor métodos para incentivar a coleta seletiva de resíduos e sua reciclagem, para escolher com maior eficiência a forma de contratação da mão-de-obra, através de pesquisa de campo, em alguns condomínios no Guarujá, entrevistando e identificando seus reais problemas.

Após estudos e pesquisas realizadas e com material obtido por meio de pesquisas, foram encontradas e desenvolvidas soluções para a redução significativa dos gastos relatados pelos condomínios e também desenvolvemos propostas para melhorar a qualidade de vida dos habitantes buscando criar uma coleta seletiva funcional a fim de reduzir os impactos causados pelos resíduos no meio ambiente em geral.

CAPITULO 1

1.1. Analise Histórica

Desde a sua fundação o município de Guarujá sempre teve o turismo como seu principal fim, considerando que lá no final do século XIX em meados de 1893 a CIA que administrava a então “vila balneária” inaugurou o hotel Grand La Plage e mais algumas dezenas de chalés de madeira para hospedar os primeiros turistas de fato. Após essa iniciativa, que foi considerada arriscada na época, Guarujá seguiu um ritmo contínuo de crescimento mesmo com a dificuldade de acesso que era feito apenas pelo município de Santos, por meio de embarcações pelo canal que fica entre os dois municípios e pela maria fumaça já em terra.

Nos anos entre 1950 e 1970 a região das Pitangueiras começa a se verticalizar criando os primeiros edifícios da cidade que viriam futuramente a se tornar, condomínios, o foco desse trabalho

Nos anos 1960 o congresso nacional começa a identificar o aumento da complexidade da sociedade brasileira com o crescimento vertical das cidades e em 16 de dezembro de 1964 decreta a lei 4591, regulamentando o funcionamento de condomínios em todo o território nacional.

Em meados de 1970 com a inauguração da rodovia Piaçaguera-Guarujá, hoje conhecida como Cônego Domenico Rangoni, ligando o município a rodovia Anchieta e a Rio-Santos houve uma grande explosão na população de Guarujá causando crescimento desordenado, degradação ambiental, problemas de infraestrutura entre outros. Foi também nessa época que mesmo as praias mais afastadas começaram a ser ocupadas por empreendimentos criando o esboço das orlas das praias que temos hoje.

Em reconhecimento a esse crescimento desordenado incentivado pela facilitação no acesso ao município de Guarujá, proximidade ao grande ABCD, capital São Paulo e a falta de regulamentação específica ordenando construções dentro da cidade, foi confeccionada a Lei ordinária 1259 de 21/12/1975, lei que institui o código de edificações e instalações no município de Guarujá para tentar barrar esse crescimento, porém sabemos que pouco adiantou considerando a quantidade excessiva de aglomerados subnormais (favelas) que podem ser encontrados em

Guarujá. De acordo com o portal Guarujá em sua última atualização em meados de 2012 tinha-se o registro de vinte três favelas no território municipal além de outros dezessete bairros que foram originados de aglomerados.

De lá para cá centenas de outros condomínios foram instalados no município nos trazendo para a condição que nos encontramos hoje.

1.2. Funcionamento dos Condomínios no Município de Guarujá.

Além de atender a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e ao Código Civil nos seus artigos 1.331 a 1.356, que estabelecem as diretrizes para o funcionamento dos condomínios em todo o território nacional, existem leis municipais que regulamentam itens que não são contemplados por estes regulamentos. Os textos de tais leis serão citados a seguir acompanhados de comentários ou explicações quando for necessário.

Conforme o item 7.1. Da Lei Municipal 3.996, de 14 de dezembro de 2012 que regulamenta a política de resíduos sólidos no município de Guarujá:

Item 7.1. A coleta seletiva porta a porta deve cumprir um roteiro de bairros, por dias e horários pré-estabelecidos, atendendo o maior número de domicílios e comércio possíveis. É importante que a população seja devidamente orientada para que somente sejam separados, como resíduos secos, os materiais que possam ser comercializados para a reciclagem, evitando-se despesas adicionais com o transporte e manuseio de rejeitos. Após a coleta, os materiais coletados deverão ser transportados até os locais de triagem e beneficiamento da Prefeitura ou de Cooperativas de catadores para a comercialização. Deverão ser cadastrados

na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para inclusão no roteiro de coleta seletiva, os edifícios, condomínios, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, que deverão realizar a separação adequada dos materiais, pelos geradores, e acondicioná-los em contentores específicos. A coleta seletiva porta a porta poderá ser implementada sem prejuízo da implantação de sistemas de logística reversa. O sistema de coleta seletiva porta a porta de resíduos sólidos priorizará a participação de cooperativas ou de outras formas de associação de catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis constituídas por pessoas físicas de baixa renda(...) (Guarujá, Lei 3.996, de 14 de dezembro de 2012).

O item citado a cima trata da coleta seletiva de lixo porta a porta que as residências, condomínios e pontos comerciais. Estes devem ser avisadas sobre os dias da coleta para que separem o lixo, porem aqui em Guarujá não existe um sistema municipal de coleta seletiva no momento, o que torna o item completamente inútil.

Conforme art.1º da lei 4.317 de 18 de julho de 2016.

Art.1º Ficam, os condomínios residenciais dotados de elevador, obrigados a manter uma cadeira de rodas em suas dependências para uso comum das unidades privadas, no transporte de pessoas de que dela venham a necessitar.

(Guarujá, Lei 4.317, de 18 de julho de 2016).

Além dessas leis municipais existe uma determinação do Ministério Público Federal que limita a quantidade de guarda sois e cadeiras dos condomínios nas praias, sendo que esses guarda sois e cadeiras só podem ser colocados na praia quando o morador estiver utilizando. Antes dessa determinação todos os condomínios logo no começo do dia já ocupavam praticamente toda a faixa de areia com os seus guarda sois “privatizando” a faixa de areia. Essa determinação toma como base o Decreto Municipal Nº 2.437, de 10/02/1978 que impede que tendas e barracas sejam montadas nas praias do município.

Existem outras determinações e leis que precisam ser seguidas, porem essas são as que estão mais em voga e que causam mais descontentamento entre os condomínios (informação verbal)¹.

1.2.1. Estrutura Básica dos Condomínios em Guarujá

De acordo com o código civil brasileiro no capítulo que trata do funcionamento dos condomínios, todos os condomínios precisam obedecer uma estrutura pré-estabelecida para o seu funcionamento correto, a seguir veremos os itens que formam essa estrutura:

- Convenção do Condomínio: documento constitutivo do condomínio, onde todos os regulamentos que ordenam o funcionamento do condomínio são colocados;
- Regimento Interno: documento que ordena a relação dos condôminos dentro do condomínio, disciplinando a utilização da estrutura oferecida pelo condomínio;
- Corpo Diretivo: estrutura administrativa que é responsável pela gerência do condomínio, formada pelo Sindico, subsíndico e o conselho fiscal;
- Assembleia Geral: reunião ocasional dos condôminos para discutir situações pertinentes a vida dentro do condomínio.

¹ Informação fornecida pelo Sr. Ronaldo G. Sachs proprietário do grupo Danimar administração de condomínios em entrevista informal.

1.2.2. Impactos Ambientais dos Condomínios em Guarujá

Interessados nos impactos diretos causados pelos condomínios em Guarujá, resolvemos realizar uma pesquisa buscando levantar informações ligadas a boas práticas de gerenciamento de resíduos, gasto de água e políticas de conscientização dos moradores. A seguir serão apresentados os resultados obtidos. Para esse levantamento de informações foram utilizados os cem condomínios administrados pelo grupo Danimar Administradora de Condomínios.

Primeiramente buscamos saber quantos deles realizavam a coleta seletiva dos resíduos produzidos dentro do condomínio. Apenas 10% dos condomínios realiza alguma forma de coleta seletiva, o que é um resultado pífio. Porém sabemos que é preciso uma ação integrada entre o poder público e os condomínios para que haja uma coleta eficiente então não podemos culpar exclusivamente os condomínios considerando que o poder público nada faz para a implementação da coleta seletiva.

A segunda pergunta foi se o condomínio realiza captação de água pluvial (da chuva), apenas dois dos cem realizam, o que é outro resultado pífio se imaginarmos quanta água tratada e pronta para o consumo é utilizada para lavar o chão, nos vasos sanitários e outras atividades secundárias que poderiam utilizar água de reuso. Tendo em vista a situação de grave crise hídrica que nos encontramos nos últimos anos é preocupante ver a falta de ação por parte das pessoas para o uso consciente da água. Além da preocupação com a forma de captação do condomínio foi pesquisado o costume dos moradores quanto ao consumo de água de forma individual, dentre os entrevistados apenas 40% se preocupam em fechar a torneira enquanto fazem alguma atividade como se barbear, lavar a louça, escova os dentes. Pior ainda que esse índice foi o índice de 5% encontrado quando perguntamos sobre o hábito de lavar o carro utilizando baldes e não a mangueira ligada continuamente.

Ainda relacionada a água buscamos saber se existe uma política de conscientização e de coleta direta de óleo de cozinha dentro dos condomínios entrevistados, infelizmente nenhum dos condomínios entrevistados realiza coleta de óleo de cozinha. Para fins de informar a importância de tal medida, de acordo com Fogaça apenas 1 litro de óleo de cozinha é o suficiente para poluir cerca de 1 milhão

de litros de água e para o tratamento dessa água contaminada é necessário um gasto 20% maior o que impacta no preço final do consumo.

1.2.3. Contratação de Mão-de-Obra Pelos Condomínios em Guarujá

Praticamente nenhuma diferença existe no método adotado para a contratação de mão-de-obra por parte dos condomínios no município de Guarujá, apenas uma característica marcante da região também se aplica que é a da indicação. Geralmente as pessoas que passam pelos processos seletivos são em sua grande parte de pessoas indicadas por funcionários já existentes dentro daquele condomínio ou na administradora que assessora/administra.

Tirando a característica citada anteriormente, o restando do processo de contratação é o tradicional.

Após as devidas indicações e processos seletivos resolvidos é prudente que o responsável pelas contratações busque os antecedentes criminais daqueles que pretende contratar pois vivemos em um país com altos índices de criminalidade, mas muitas vezes isso é ignorado infelizmente, causando todo tipo de problema, como facilitação para a entrada de quadrilhas especializadas em roubos de condomínios.

Resolvido isso vamos para a etapa de coleta de documentos a fim de realizar o cadastro do funcionário junto ao condomínio e ao INSS e sistemas trabalhistas como FGTS e PIS/PASEP. Após a coleta dos documentos o responsável iniciara o registro seguindo as etapas a seguir:

- Registrar na CTPS Carteira de Trabalho e Previdência Social a data de admissão, a remuneração e as condições especiais, se houver, no prazo de quarenta e oito horas, conforme art. 29 da CLT;
- Para evitar duvidas as anotações não devem ser abreviadas
- Caso a contribuição sindical não tenha sido realizada naquele ano, o condomínio deve realizar no mês seguinte a admissão
- Registrar o novo empregado no Livro ou Ficha de Registro de Empregados, sendo que, após seu preenchimento, deverá ser assinado pelo empregado;
- Colocar o nome do empregado no quadro Horário de Trabalho;

- A admissão deverá ser comunicada a Delegacia Regional do trabalho, em modelo próprio, até o sétimo dia do mês seguinte a admissão;
- O empregado deverá assinar: termo de responsabilidade para concessão do salário-família, declaração de dependentes para fins de desconto do imposto de renda na fonte e formulário para obtenção do vale-transporte.

1.3. Administradoras de Condomínio

Com o aumento da complexidade das leis trabalhistas, ambientais e tributárias uma nova entidade se tornou necessária a fim de auxiliar na administração ou diretamente administrar os condomínios.

A administradora vem como organização especializada com o intuito de minimizar os impactos causados na administração pelo aumento dessa complexidade.

De acordo com o Portal Sindiconet as atribuições de uma administradora podem ser divididas em quatro pontos:

- **Gestão Administrativa:** gerenciamento dos arquivos documentais; atendimento (pessoal/telefônico) de condôminos com fornecimento de informações, soluções de problemas, etc; assessoria às reuniões do Corpo Diretivo; gestão de contratos de manutenção e prestação de serviços; entre outros.

- **Gestão de Recursos Humanos:** recrutamento, seleção e treinamento de pessoal; controle do cadastro dos funcionários e dos recolhimentos ligados a eles; atendimento das legislações trabalhistas; entre outros.

- **Gestão Financeira:** elaboração e acompanhamento das previsões orçamentárias; elaboração do quadro de rateios das despesas; emissão de recibos/boletos bancários; controle dos vencimentos de contas a pagar; controle dos recolhimentos de tributos; elaboração e disponibilização de balancetes para acompanhamento; entre outros.

- **Gestão de Assuntos Jurídicos:** atualização permanente das legislações ligadas a administração de condomínios; consultoria fiscal, trabalhista e judicial;

assessoria na confecção de novos regimentos internos, alterações na convenção de condomínio; entre outros.

1.4. Os Condomínios Pesquisados

Todos os condomínios pesquisados estão ligados a uma mesma administradora, então apresentam características semelhantes entre si. Podemos destacar que os condomínios pesquisados em sua parte majoritária possuem síndicos próprios eleitos entre os moradores ficando a administradora com o papel de assessoria técnica ao síndico eleito no que for necessário, não foi possível identificar dentre os síndicos quantos realmente tem residência fixa no próprio condomínio e quantos tem o apartamento do condomínio como de veraneio.

Se considerarmos todos os condomínios presentes no município de Guarujá com certeza encontraremos as mais diferentes situações então não podemos considerar as situações descritas para os condomínios pesquisados como sendo a única realidade do município.

CAPITULO 2

2.1. O Que São Condomínios

Na realidade atual em que vivemos condomínio é uma palavra utilizada habitualmente por todos nós. Mas afinal, o que são condomínios?

De acordo com Fernandes (2009) utilizando o código civil como base, condomínio é uma situação considerada como anormal onde um mesmo bem é titulado por mais um proprietário ao mesmo tempo, ou seja, todos os condôminos têm uma cota igual do condomínio e com essa cota podem desfrutar de toda a estrutura oferecida pelo mesmo, sendo essa estrutura disposta em forma de áreas comuns de convivência entre os condôminos.

Conforme art. 1.314 do código civil brasileiro.

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

2.2. Classificação e Conceitos

Os condomínios são classificados em condomínio geral e em condomínio edilício.

2.2.1. Condomínio Geral.

Também conhecido como condomínio tradicional ou comum, tem os artigos 1314 a 1330 do código civil como forma de regulamentação. Ele pode ser dividido entre voluntário e necessário.

2.2.1.1. Condomínio Voluntário

Ocorre quando duas ou mais partes decidem por livre vontade tornarem-se proprietários de um mesmo bem ou coisa a fim de fazerem o seu usufruto. Não existe um prazo para a extinção desse tipo de condomínio, sendo que ele fica existindo até que as partes formadoras do condomínio decidam por sua extinção.

2.2.1.2. Condomínio Necessário.

Pode ser chamado também de legal por ser ter a relação entra as partes determinadas pela lei como pode ser visto no artigo 1.327 do código civil que diz “O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código”. Por ter sua relação estabelecida por lei, o condomínio necessário é dividido em forçado e fortuito.

2.2.1.2.1. Forçado

A condição forçada do condomínio necessário se dá justamente na situação em que determinada coisa ou bem não pode ser dividida, como no caso da construção de muros e cercas.

2.2.1.2.2. Fortuito

O condomínio quando estabelecida pela relação entre herdeiros quando da abertura do testamento para dar início ao processo da sucessão hereditária, sendo finalizado o condomínio ao término da partilha.

2.2.2. Condomínio Edilício

A ideia de condomínio edilício já não é nova, datando da época da idade média, porem foi no pós-revolução industrial que o conceito ganhou mais força por causa do grande crescimento demográfico que seguiu esse período (Fernandes, 2009)

De acordo com o art. 1.331 do código civil brasileiro

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Segundo o artigo supracitado podemos concluir que o conceito de condomínio edilício é uma atualização para os tempos atuais do conceito de condomínio voluntário, aplicando-o para as edificações de forma mais específica.

2.3. Funcionamento dos Condomínios

O código civil e manuais específicos balizam como um condomínio deve funcionar, mostrando como se deve estruturar o mesmo, por quem deve ser administrado, como deve ser feita essa administração além de outras características que serão abordadas a seguir.

2.3.1. Convenção Do Condomínio

De acordo com o Manual do Síndico todos os condomínios devem apresentar uma convenção onde fica expressada toda a vontade dos condôminos determinando exatamente como serão as relações entre eles no usufruto das áreas comuns dentro do condomínio, na utilização das áreas privadas, nos rateios dos custos para manter o condomínio além da preservação de todas as áreas do condomínio e o bom relacionamento. Essa convenção deve conter os seguintes itens preferencialmente:

- A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, extremadas uma das outras e das partes comuns.
- A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.
- O fim a que as unidades se destinam;
- A cota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condomínios para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- A sua forma de administração;
- A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

- As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- O regimento interno;
- A forma de alteração da convenção

Além dos itens citados acima podem existir outros de acordo com a vontade daqueles que criaram e/ou necessidades específicas do condomínio. Após sua confecção e aprovação, a convenção só pode ser alterada se 2/3 dos condôminos assim votarem.

2.3.2. Regimento Interno

O regimento interno traz regulamentos que indicam como deve ser feita a boa utilização das partes comuns do condomínio, indicando punição para aqueles que desobedecerem tais regulamentos. O regimento interno pode ou não estar contido dentro da convenção do condomínio, sendo necessário sua atualização e revisão periódica para que não fique obsoleto e continue a atender as necessidades a que se propõe.

2.3.3. Corpo Diretivo

O corpo diretivo dos condomínios é composto pelo síndico, subsíndico e conselho fiscal. Sendo esses estabelecidos em assembleia específica. O subsíndico assume as atribuições do síndico quando este necessita ficar ausente do condomínio por algum motivo.

De acordo com o novo código civil em seus artigos 1.347 e 1348, o síndico é o representante legal do condomínio em juízo e fora dele, sendo responsável pela sua administração com apoio do conselho fiscal.

“O síndico pode ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, estranha ao condomínio, salvo disposição contrária na Convenção. Será eleito pela forma e prazo previstos na mesma, sendo que seu mandato não pode exceder a dois anos, permitida a reeleição, sem limites.” (Manual do Síndico, pg.09)

2.3.4. Assembleia Geral

A assembleia geral é a reunião entre os condôminos onde todos os assuntos pertinentes ao condomínio são discutidos e resolvidos.

2.3.5. Direitos e Deveres dos Condôminos

O código civil determina nos artigos 1.334, 1.335, 1.336, 1.337, 1.338 e 1.339, os direitos e deveres dos condôminos dentro dos condomínios.

De acordo com o art. 1.335 do código civil brasileiro. São direitos do condômino:

- I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais com possuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

De acordo com o art. 1.336 do código civil brasileiro. São deveres do condômino:

- I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
- II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
- § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo

previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

- § 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

De acordo com o art. 1.337 do código civil brasileiro.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

De acordo com o art. 1.338 do código civil brasileiro.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

De acordo com o art. 1.339 do código civil brasileiro.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

2.3.6. Outras Legislações

Além da lei geral dos condomínios, 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e dos capítulos específicos voltados a condomínios do código civil brasileiro existe uma miríade de outras leis que precisam ser observadas para uma gestão adequada no dia a dia, sejam elas leis municipais, estaduais ou federais. A seguir serão dados os textos de algumas leis indispensáveis para tal:

- Lei 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, incluídos os perigosos, às responsabilidades dos geradores e do poder público e aos instrumentos econômicos aplicáveis.

§1º Estão sujeitas à observância desta Lei as pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, responsáveis, direta ou indiretamente, pela geração de resíduos sólidos e as que desenvolvam ações relacionadas à gestão integrada ou ao gerenciamento de resíduos sólidos.

- Lei nº 9.502/97 – Lei estadual que dispõe sobre avisos que devem ser afixados do lado de fora de elevadores.

Art. 1º - Os prédios comerciais, edifícios de apartamentos, escritórios e outros estabelecimentos congêneres, públicos ou particulares, dotados de elevadores, ficam obrigados a fixar junto às portas externas desses equipamentos plaquetas de advertência aos usuários, com os seguintes dizeres: "Aviso aos passageiros: antes de entrar no elevador, verifique se o mesmo encontra-se parado neste andar."

- Lei 10.098/2000 – Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação.

2.3.7. Auto-Gestão

Fundamentalmente auto-gestão é conceituada como a gestão sem um “patrão”, onde o controle é exercido de forma igual entre todos os envolvidos em determinada atividade, assumindo os riscos e os resultados da atividade (Viana 2008)

A aplicação desse conceito para a gestão de condomínios é a que os próprios moradores do condomínio, centralizados na figura do síndico ou de um corpo direto vão assumir todas as responsabilidades na gestão do condomínio sem que haja participação direta de terceiros, como as administradoras.

Esse tema gera muita discussão por parte dos condomínios por se tratar de uma forma conhecida para a redução dos custos com a gestão dos condomínios. De acordo com Costa do Portal Clicksindico podemos dividir os pontos principais dessa modalidade de gestão em prós e contras, a seguir vamos analisar esses pontos:

Prós

- Ganho financeiro: o condomínio reduz despesas ao evitar a assessoria administrativa;
- Centralização de informações: A comissão ou o síndico centralizam todas as tarefas;
- Agilidade de medidas administrativas, feitas diretamente sobre o problema.

Contras

- Falta de conhecimentos especializados:
 - Administrativos
 - Contábeis
 - Jurídicos
 - Tributários (fiscais)
- Grande risco de erro;
- Grande risco de fraudes;
- Dificuldade de fiscalização;
- Grande risco de ações judiciais contra o condomínio;

Considerando os prós e os contras pode-se deduzir que é algo vantajoso para o condomínio, mas que só funciona se o corpo diretivo e o síndico possuírem conhecimento especializado a fim de evitar os mais diversos problemas de ordem tanto legal quanto administrativa, além das falhas na administração por falta de conhecimento, se não houver uma participação maciça de todos os condôminos pode acontecer ainda fraude por parte daqueles responsáveis por administrar propriamente o condomínio.

2.3.8. Gestão Eficaz

Podemos entender por gestão eficaz como sendo a modalidade de gestão empresarial voltada a produção utilizando mão-de-obra extremamente qualificada (Turella 2014).

Para Turella (2014), uma gestão eficaz está dividida em três pilares essenciais para seu bom funcionamento como poderemos ver a seguir:

- Planejamento: Um bom planejamento precisa ser composto de duas abordagens. Qualitativa e quantitativa;
 - Qualitativo: na abordagem qualitativa é preciso ao menos definir os objetivos da empresa, realizar uma análise de swot, avaliar os cenários, o ambiente externo e interno, definir as estratégias de marketing, RH, enfim, um modelo de negócios plausível e que esteja alinhado à realidade da empresa;
 - Quantitativo: na abordagem quantitativa é necessário elaborar um orçamento mais detalhado para o ano seguinte e uma previsão macro para os próximos 5 anos. Também é necessário definir as metas para cada um dos objetivos traçados. Ao elaborar o orçamento é que surgem questões importantes a serem avaliadas, como definição de centros de custos, critérios de rateio, avaliação de custos dos produtos e serviços comercializados, definição de volume e preço de vendas e também os investimentos a serem realizados no período. É através dessa avaliação que é possível planejar a lucratividade da empresa e garantir sua viabilidade;
- Controle: de nada adianta um bom planejamento se durante sua execução não existir um bom método de acompanhamento e gestão que permita garantir a realização do plano e ações, medir os resultados, avaliar sua eficiência, definir novas ações que viabilizem o atingimento das metas e também, quando necessário, replanejar. Sim, porque um bom planejamento é “vivo” e vai se adequando a ajustando à medida que vai sendo realizado;
- Pessoas: por último, mas não menos importante, uma boa gestão de pessoas faz a diferença no sucesso de uma empresa. De nada adianta um bom planejamento e um controle eficiente se as pessoas não estiverem motivadas e não se sentirem parte da empresa e dos objetivos. Os planos podem organizar, mas quem os executam são as pessoas. São elas que estão em frente ao cliente, liderando projetos, responsabilizando-se por resultados,

buscando o crescimento da empresa e conseqüentemente seu crescimento pessoal.

2.4. Consumo de Água e Energia Elétrica

Com os aumentos anuais e muitas vezes semestrais nas tarifas de utilização de ambos, se faz necessário fazer o máximo para a otimização do consumo desses recursos tão essenciais para a nossa existência.

De acordo com Schwartz (2014, p. 20) quase 30% das despesas de um condomínio são compostas apenas pelos consumos de água e energia elétrica.

PREÇOS DAS TARIFAS DE CONSUMO DE ÁGUA E TRATAMENTO DE ESGOTO PRATICADOS PELA SABESP NA BAIXADA SANTISTA.

Classes de consumo m³ /mês	Tarifas de água - R\$	Tarifas de esgoto - R\$
Residencial / Social		
0 a 10	7,59/mês	7,59/mês
11 a 20	1,18/m ³	1,18/m ³
21 a 30	2,20/m ³	2,20/m ³
31 a 50	3,14m ³	3,14m ³
Acima de 50	4,25m ³	4,25m ³
Residencial / Normal		
0 a 10	22,38 /mês	22,38 /mês
11 a 20	3,12/m ³	3,12/m ³
21 a 50	4.13/m ³	4.13/m ³
Acima de 50	5,60m ³	5,60m ³

Fonte: SABESP 2016

PREÇOS DE TARIFAS DE ENERGIA ELÉTRICA PRATICADAS NA CPFL PIRATININGA

Tarifas Grupo B	TUSD	TE			Desconto
	R\$/GWhR\$	Bandeira Verde	Bandeira Amarela	Bandeira Vermelha	%/kW
Residencial - Normal	167,86	243,24	258,24	273,24	
Baixa Renda					
0 a 30 kWh	54,61	85,13	90,38	95,63	65%
31 a 100 kWh	93,62	145,94	154,94	163,94	40%
101 a 220 kWh	140,44	218,92	232,42	245,92	10%
> 220 kWh	156,04	243,24	258,24	273,24	
Rural	117,50	170,27	185,27	200,27	
Coop Eletrificação Rural	117,50	170,27	185,27	200,27	
Serviço Público de Irrigação	100,71	145,94	160,94	175,94	
Demais Classes	167,86	243,24	258,24	273,24	
Iluminação Pública					
B4a - Rede de Distribuição	92,32	133,78	148,78	163,78	
B4b - Bulbo da Lâmpada	100,71	145,94	160,94	175,94	

Fonte: CPFL – Companhia Piratininga de Força e Luz 2016

Valores dados em Gigawatts/hora, para converter para o padrão de consumo em KW/h dividir valores por mil: 1GW/h = 1000KW/h.

2.4.1. Consumo de Água

Uma coisa é certa, a cada dia caminhamos para um futuro onde os recursos naturais se tornarão cada vez mais escassos, logo precisamos começar desde já a poupar para não faltar depois e também economizar utilizando esse bem precioso de forma racional.

“Para o condomínio, é fundamental adotar ações que visem reduzir seu consumo, não só por consciência ambiental, mas principalmente pelo valor gasto com a água, que corresponde ao segundo item mais importante das despesas de um condomínio(...)” (SCHWARTZ, 2014, p. 332).

Segundo dados do PROCON, órgão focado na defesa do consumidor, o consumo médio de água por pessoa é de 5.4m³/mês. O que gera um consumo aproximado de 22m³ em uma família de quatro pessoas.

2.4.2. Consumo de Energia Elétrica

No início do sec. XXI, toda a população brasileira passou por uma crise energética sem precedentes. Aquele episódio conhecido como “apagão” forçou todos a repensar como consumiam esse recurso e como os equipamentos seriam fabricados visando sua eficiência elétrica, oferecendo a melhor qualidade com o menor consumo. Porém agora quinze anos depois essa memória se tornou apenas um fantasma do passado e mesmo que os equipamentos continuem seguindo as normas criadas na época as pessoas pararam de dar importância para esse uso racional.

“Em 2001, em virtude do “apagão”, muitas foram as preocupações dos condomínios que tiveram que se esforçar bastante para a redução do consumo de energia em 20%(...) Hoje não há mais essa pressão e em função disso alguns condomínios voltaram a desperdiçar energia. ” (SCHWARTZ, 2014, p. 326).

De acordo com o Portal Engenharia o consumo médio mensal de energia elétrica de uma família de classe média de quatro pessoas é de aproximadamente 540KW/h

2.5. Contratação de Mão-de-obra

Os empregados são parte essencial no dia a dia do condomínio, sendo necessários para sua manutenção. A contratação de mão-de-obra é uma das partes mais complexas do trabalho do síndico devido a quantidade de itens que precisam ser observados para atender as legislações que regram essa relação empregado e empregador a fim de evitar problemas de ordem legal posteriormente. (SCHWARTZ, 2014, p. 108).

Muitas são as ações que podem ser tomadas na hora da contratação para evitar problemas futuros com os empregados, na contratação direta é preciso analisar o máximo possível o perfil de quem vai ser contratado, para tanto é preciso verificar antecedentes criminais, comportamento em empregos anteriores, motivos de saída de empregos anteriores, se eles entendem o que precisa ser feito ou se já tem experiência previa, etc. O Manual do Síndico na sua página 30 dá algumas dicas sobre a contratação do zelador, dos porteiros e funcionários da limpeza. No caso da contratação do zelador, além da contratação de uma pessoa que exprima alguma forma de autoridade, pois ele será o responsável pela supervisão dos trabalhos diários, também é bom contratar alguém que tenha conhecimentos sobre o funcionamento de elevadores, elétrica, hidráulica, brigada de incêndio e filtros de piscinas. Para os casos de porteiros e funcionários da limpeza é prudente que escolher pessoas que não moram muito longe para evitar problemas com atrasos já que são funções essenciais.

2.5.1. Mão-De-Obra Própria

Quando se fala em mão-de-obra própria, pensamos em todos os pontos complexos que existem no contrato de trabalho e que é uma tarefa difícil de administrar para alguém leigo em relações trabalhistas. Quando se contrata dessa maneira o empregador precisa se preocupar com todos os aspectos da relação de trabalho, arquivar os documentos corretos utilizados para o registro e toda a vida laboral daquele colaborador, recolher todos os impostos, INSS (Previdência), FGTS (Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço) além de ter que se preocupar com férias, faltas, licenças entre outros acontecimentos que podem aumentar os gastos mensais com funcionários.

De acordo com a CLT em seu artigo 442: o contrato individual de trabalho é um acordo tácito (acordo verbal) ou expresso (por escrito), correspondente à relação de emprego.

Esse contrato de trabalho possui 3 modalidades distintas que serão relacionadas a seguir:

- **Contrato Por Prazo Determinado:** essa modalidade apresenta um prazo máximo para o contrato vigorar, de acordo com a Lei 9.601/98 esse prazo não pode passar de dois anos prorrogáveis por igual período uma única vez. Na ocasião desse prazo ser excedido, legalmente ele passara a ser considerado um contrato por prazo indeterminado, sendo assim extinto apenas por vontade de uma das partes incorrendo em todas as repercussões de uma rescisão de contrato por tempo indeterminado. Após o termino do contrato já prorrogado, um novo contrato poderá ser acordado apenas após seis meses. Na hipótese de rescisão antecipada desse contrato temporário pela parte do empregador, desde que este termo esteja em contrato, o empregador é obrigado a pagar 50% do valor ainda devido em contrato e no caso de a vontade partir do empregado ele será obrigado a indenizar o empregador por possíveis prejuízos causados por esse desligamento repentino.
- **Contrato de Experiência:** essa modalidade de trabalho serve para que o empregador possa testar se o empregado tem a aptidão necessária para exercer a função para a qual foi contratado. De acordo com o artigo 451 da CLT, o tempo máximo de um contrato de experiência não pode passar de noventa dias, dentro desse prazo pode haver apenas uma prorrogação de igual período, ou seja, um contrato de quarenta e cinco dias pode ser renovado por mais quarenta e cinco. Se esse prazo for ultrapassado ou houver mais de uma prorrogação de contrato será considerado que o contrato foi alterado para um contrato de prazo indeterminado.
- **Contrato Por Prazo Indeterminado:** modalidade mais comum dos contratos de trabalho, onde depois do acordo entre as partes que geram o contrato, ele poderá ser extinto apenas por vontade de uma das partes ou em casos de aposentadoria.

2.5.1.1. Obrigações Previdenciárias e Trabalhistas

Quando a contratação de mão-de-obra é feita de forma direta por parte do condomínio existe uma quantidade de obrigações que precisam ser observadas a fim de respeitar as legislações trabalhistas e previdenciárias e assim evitar complicações legais futuras.

O Portal Sindigraf fez um apanhado de todas as obrigações, dividindo-as entre a periodicidade de cada uma delas.

2.5.1.1.1. Obrigações Mensais

As orientações abaixo devem ser observadas mês a mês pelo empregador, para que não seja penalizado em eventual fiscalização do Ministério do Trabalho e Emprego - MTE e em eventual reclamatória trabalhista, quando comprovado prejuízo direto ao empregado:

- Pagamento dos Salários - o empregador deverá pagar as remunerações devidas aos empregados até 5º dia útil, subsequente ao mês trabalhado, conforme dispõe o art. 459, § único da CLT;
- Recolhimento de FGTS - o recolhimento do FGTS deverá ser realizado até o dia 07, do mês subsequente ao trabalhado, antecipando-se a obrigação se dia 07 não for dia útil, conforme dispõe o art. 15 da Lei nº 8.036/90.
- CAGED - o empregador deverá transmitir até o dia 07 (sete) do mês seguinte, a relação dos trabalhadores admitidos, dispensados, transferidos, ao TEM (Ministério do Trabalho e Emprego), conforme dispõe a Lei nº 4.923/65.
- INSS - recolher as contribuições previdenciárias sobre a folha de pagamento de empregados e contribuintes individuais (autônomos) que prestam serviço para pessoa jurídica, até o dia 20 do mês seguinte ao laborado; se dia 20, não for dia útil, deverá ser antecipado o recolhimento;

- Contribuição Sindical dos Empregados - para os empregados admitidos após o mês de março e também para aqueles afastados em benefício previdenciário, o desconto da referida contribuição ocorrerá no mês seguinte a admissão ou ao retorno (conforme o caso), e o recolhimento no mês seguinte;
- Exame Médico Admissional/Demissional - devem ser realizados na rotina de admissão, antes que o empregado assuma suas atividades, e, também na dispensa, dentro do prazo de validade, conforme dispõe a Norma regulamentadora nº 07;
- Pagamento do Vale-Transporte - o empregador deverá antecipar mensalmente, os referidos vales-transportes ou meio equivalente (cartão-transporte).

2.5.1.1.2. Obrigações Anuais

As obrigações abaixo expostas, devem ser observadas durante o transcorrer do ano por parte do empregador, com o objetivo de evitar a autuação do Ministério do Trabalho e Emprego - MTE pela inobservância da Legislação.

Portanto, segue abaixo um rol das principais obrigações trabalhistas e previdenciárias que devem ser observadas anualmente, com o respectivo prazo quando previsto por Lei e sucinta explicação da obrigação:

- Salário-Família - anualmente o empregador deverá solicitar ao empregado, para manutenção da concessão da cota do salário-família, nos meses de maio e novembro o comprovante de frequência à escola (a partir de 07 anos), e no mês de novembro a caderneta de vacinação, para menores de 07 anos;
- Exame Médico Periódico - para os empregados não expostos a riscos ocupacionais, que sejam menores de 18 anos ou maiores de 45 anos, o exame periódico, conforme NR-7 deverá ser efetuado no mínimo uma vez ao ano. E a cada dois anos, para os trabalhadores entre 18 (dezoito) anos e 45 (quarenta e cinco) anos de idade.
- Vale-Transporte - o empregado para recebimento do vale-transporte, deve atualizar anualmente seu endereço ou antes (Decreto nº 95.247/1987), se ocorrer alteração no deslocamento apontado anteriormente;

- CIPA - as empresas obrigadas, em razão do número de empregados e grau de risco, a constituir CIPA, devem realizar anualmente às eleições; tais empresas também ficam obrigadas a realizar anualmente a Semana Interna de Prevenção de Acidentes do Trabalho (SIPAT), conforme NR-5;
- RAIS - o empregador possui a obrigação de uma vez ao ano, apresentar a Relação Anual de Informações Sociais.
- Contribuição Sindical Patronal - por determinação o art. 580 e seguintes da CLT, o empregador deverá o mês de janeiro efetuar o recolhimento da contribuição sindical patronal.
- Contribuição Sindical dos Empregados - o recolhimento da contribuição sindical dos empregados, deverá ser descontada no mês de março para recolhimento em abril

2.5.2. Mão-De-Obra Terceirizada

Quando se contrata uma empresa que fornece mão-de-obra terceirizada, o contratante busca uma diminuição nas responsabilidades legais geradas pela administração direta dos contratos de trabalho, além de buscar uma certa segurança na prestação do serviço considerando que na ausência por qualquer motivo de um funcionário terceirizado aquela empresa que fornece a mão-de-obra precisa fornecer alguém para cobrir aquela ausência sem nenhum ônus extra para quem contrata o serviço.

De acordo com MARTINS (2009, p. 176), “vários nomes são utilizados para denominar a contratação de terceiros pela empresa para prestação de serviços ligados à sua atividade-meio. Fala-se em terceirização, subcontratação, filialização, desverticalização, exteriorização do empregado, focalização, parceira, etc. Consiste a terceirização na possibilidade de contratar terceiro para a realização de atividades que não constituem o objeto principal da empresa. Essa contratação pode compreender tanto a produção de bens, como de serviços, como ocorre na necessidade de contratação de empresa de limpeza, de vigilância ou até para serviços temporários”

Pode parecer sempre melhor terceirizar, porem esse pensamento é uma armadilha, pois é preciso buscar empresas idôneas para preencher as necessidades sem ter problemas judiciais futuros.

2.6. Coleta Seletiva de Lixo

Com o crescimento populacional e o desenvolvimento dos setores produtivos, chegamos em um ponto onde se a produção de resíduos não for controlada de forma adequada enfrentaremos efeitos devastadores.

De acordo com SCHWARTZ (2014, p. 318) o síndico pode propor a todos que pequenas atitudes estão disponíveis para que o condomínio como um todo possa minimizar o próprio impacto no meio ambiente, dentre essas medidas está a coleta seletiva de lixo. Mesmo que os ganhos financeiros com essas medidas sejam pequenos ou nulos, essa preocupação pode melhorar a qualidade de vida de todos num aspecto geral.

2.6.1. Definição de Coleta Seletiva de Lixo

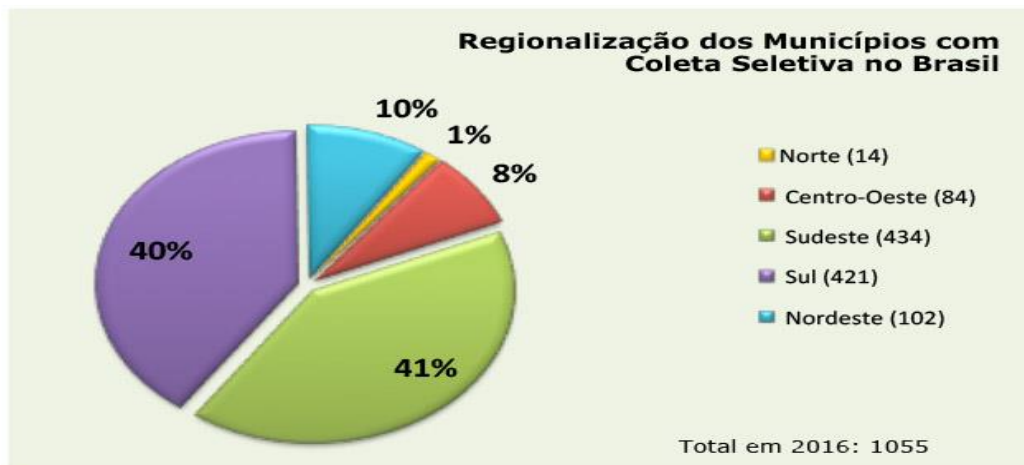
Segundo CEMPRE (2014, p. 5) coleta seletiva de lixo é um sistema utilizado para a coleta e o descarte adequado de materiais recicláveis, tais como papéis, plásticos, vidros, metais e orgânicos, após passar por um processo de separação e limpeza esses resíduos são encaminhados para industriais de reciclagem ou cooperativas de reciclagem. Esse sistema pode ser implantado em bairros comerciais, residenciais, em escolas, etc., entretanto é preciso também que os sistemas municipais regulares de coleta de resíduos estejam integrados a esse sistema de coleta seletiva para a obtenção de um resultado mais satisfatório. Infelizmente a coleta seletiva não é amplamente difundida na sociedade por não ser rentável, porém é uma solução válida para redução dos impactos ambientais provenientes dos resíduos sólidos.

2.6.2. Coleta Seletiva no Brasil e no Mundo

O Compromisso Empresarial Para a Reciclagem (CEMPRE), órgão privado voltado a propagação em território nacional de políticas de coletas seletivas de resíduos, realiza a cada dois anos uma pesquisa conhecida como Ciclosoft,

buscando entender como está a situação da coleta seletiva no dado momento da pesquisa.

Na pesquisa mais atual, que foi realizada em 2016, foi constatado que apenas 18% dos municípios no Brasil (1.055) possuem alguma ação oficial voltada a coleta seletiva de resíduos, essa quantidade de municípios representa 15% da população brasileira, cerca de 31 milhões de pessoas. Dentre total de municípios, 81% deles estão nas regiões sul e sudeste.



Fonte: CEMPRE 2016

De acordo com Giraldi (2016) utilizando a pesquisa Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil realizada pela Associação Brasileira das Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Sólidos (ABRELPE) realizada em 2014 e a pesquisa *Global Waste Management Outlook* realizada nesse ano de 2016 pela ONU Organização das Nações Unidas na sua divisão de meio ambiente (PNUMA), a população brasileira tem a produção de resíduos per capita de 387 quilos em média, produção essa que se iguala a países com sistemas de coleta bem desenvolvidos como Hungria (385), Croácia (387) e maior que México (360) e Japão (354). Porém enquanto esses países trabalham com uma eficiência média de 96% na destinação correta aqui no Brasil apenas alcançamos um índice médio de 58% o que nos traz para um patamar de país subdesenvolvido como a Nigéria que tem uma destinação final adequada de algo próximo de 40% apenas.

CAPITULO 3

3.1. A Logística Aplicada nos Condomínios

A logística possui diversas diretrizes que podem ajudar na administração correta de um condomínio.

De acordo com Ballou (1993, p. 17),

“A logística empresarial estuda como a administração pode prover melhor nível de rentabilidade nos serviços de distribuição aos clientes e consumidores, através de planejamento, organização e controle. ”

A organização de um condomínio se dá pela determinação e enumeração de atividades necessárias para a execução dos objetivos, envolvendo em muitos casos a delegação de autoridades, ou a divisão das responsabilidades.

3.1. A Gestão Eficaz

A tarefa de administrar um condomínio é uma responsabilidade bastante ampla, sendo de suma importância que se tenha um prévio conhecimento, sobre as mais importantes atividades de um condomínio. “Para que uma gestão tenha bom desempenho, é fundamental que seja conduzida com integridade, transparência e competência”. Schwartz (2014. P 168)

Para que tudo ocorra de forma correta e eficiente, é aconselhável que os síndicos utilizassem os principais conceitos administrativos já empregados em muitas empresas, com o objetivo de formar times, equipes de trabalho (*teamwork*), para que o condomínio possa atingir os objetivos predeterminados.

Segundo Schwartz (2014. P 170)

“Muitas empresas já estão comprovando os bons resultados do trabalho em equipe, como uma estratégia gerencial para reduzir custos, melhorar a qualidade dos serviços ou produtos, podendo ainda contar com a satisfação dos envolvidos”.

Nos condomínios a equipe de trabalho poderá ser formada por síndico, subsíndico, funcionários, conselheiros e a administradora. Buscando sempre a integração da equipe, para que todos trabalhem de forma correta visando sempre o melhor para o condomínio em questão.

3.1.1. Autogestão

Alguns condomínios tentando reduzir custos estão optando pela autogestão, através da qual eles próprios administram o condomínio, sem a presença de qualquer administradora.

Segundo Schwartz (2014. P 170)

“Para que esse método funcione bem, é necessário que haja um envolvimento de todos os membros da equipe e que possam contar com a participação ativa dos moradores. As qualidades individuais precisarão ser somadas para se atingirem os objetivos comuns, sendo necessário conhecimento principalmente da área trabalhista”.

Esse método é realmente inovador o que faz com que muitos condomínios acabem por aplicar essa autogestão, mas como a própria autora cita é preciso cuidado e conhecimento para evitar futuros problemas.

3.2. A Logística Reversa Nos Condomínios

Hoje em dia é cada vez maior a preocupação com o meio ambiente em que vivemos, tanto para o bem-estar das pessoas, quanto para a saúde do nosso meio ambiente, por isso é cada vez mais importante adotar políticas corretas de manuseio do lixo e modelos para a reciclagem. E empregar esse conceito nos condomínios é fundamental, pois esses lugares possuem grande concentração de pessoas.

Segundo Schwartz (2014. P 170)

“Hoje, a realidade ambiental nos obriga a tomar atitudes para minimizar os efeitos devastadores impostos pelo ser humano ao planeta. O síndico

poderá lembrar aos moradores que está ao alcance de todos realizar pequenas ações que poderão contribuir para reduzir esses efeitos; entre elas, está a coleta seletiva dos resíduos produzidos pelos moradores”.

Dentre os vários métodos de reciclagem e tratamento do lixo empregados nos condomínios, podemos citar alguns exemplos como:

- Coleta do óleo de cozinha;
- Coleta das pilhas e baterias;
- Coleta das lâmpadas fluorescentes;
- Destino correto para os materiais que contenham amianto;
- Economia de energia;
- Economia da água.

3.3. Controle de Estoque

As principais finalidades do controle de estoque de um condomínio é evitar à falta de materiais importantes a manutenção do condomínio, controlar principalmente os preços e auxiliar na elaboração de pesquisa de mercado. Com isso facilitando muito as compras, não sendo necessário procurar a última nota fiscal para saber quando e que quantidades foram adquiridas, quem foi o fornecedor e que valor foi pago na compra anterior.

3.4. A Redução do Custo de Energia

É cada vez mais importante o consumo consciente de energia, ainda mais em se tratando de condomínios, após a crise de 2001, ficou estabelecido que os condomínios precisam se adequar e economizar o máximo possível de energia elétrica.

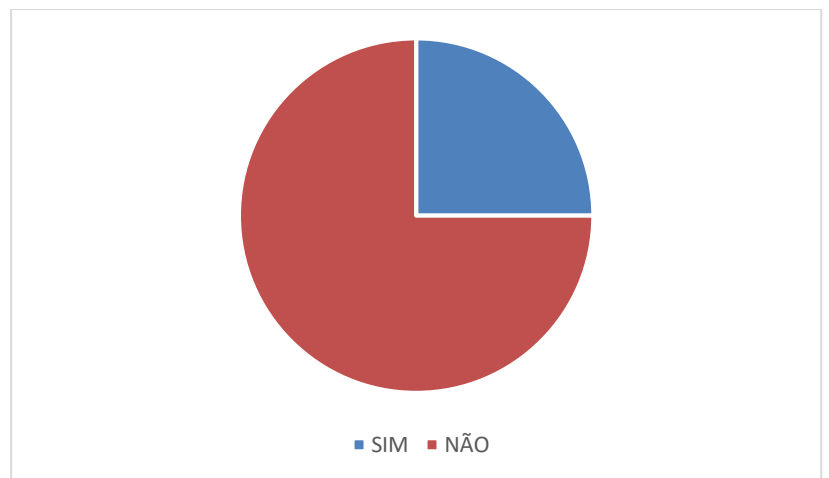
Segundo Schwartz (2014. P 332)

“Essa alternativa de redução de energia deverá ser debatida em assembleia, cuja pauta deverá ser bastante clara, pois sua aprovação poderá ser considerada uma

obra útil (CC, art. 1.341, II) e, portanto, necessitar do voto da maioria dos condôminos, ou seja, 50% da totalidade, e não apenas dos presentes”

Apagar as lâmpadas dos cômodos que não estão sendo usados?

Sim 25% / NÃO 75 %



Com isso observar-se que para a redução do custo de energia elétrica é preciso que a metade dos moradores do condomínio esteja de acordo, mas com a crescente demanda por economia da eletricidade, espera-se que todos votem a favor desse projeto tão importante.

Mas de fato para se economizar energia elétrica em um condomínio é preciso seguir algumas recomendações já estabelecidas e utilizadas em outros condomínios visando à sustentabilidade.

3.4.1. O Equipamento de Transporte Elevador

Estudos recentes demonstram que as despesas de energia elétrica em função dos elevadores correspondem em torno de 10% sendo que 6% são gastos apenas com a movimentação desses elevadores. “Esses valores poderão ser ainda

mais elevados dependendo da idade do elevador, pois a dificuldade de encontrar peças de reposição”. De acordo com Schwartz (2014. P 326)

A modernização dos elevadores, é precisa em casos de o elevador ser muito antigo para isso, é aconselhável seguir três etapas, que são:

- Transformar o sistema de acionamento eletromecânico em um sistema com comandos eletrônicos, permitindo assim grande economia de energia elétrica, estudos demonstram que a economia desse sistema pode chegar a 50%.
- Incorporação ao sistema de controle inteligente das chamadas, esse sistema possibilita que o elevador não faça viagens desnecessárias, uma vez que somente o elevador mais próximo se movimenta.
- Empregar a utilização de softwares, que permite rápido atendimento, e controles micro processados, os quais apresentam número menor de defeitos, resultando na redução das chamadas, e conseqüentemente na economia de energia.
-

3.4.2. As Bombas de Recalque

Segundo Schwartz (2014. P 327)

“As bombas de recalque representam um percentual considerável nos gastos com energia elétrica dos condomínios, em função do número de vezes que são acionadas”

Sabendo-se disso é importante adotar algumas medidas para evitar essa situação, dentre elas podemos citar as seguintes ações:

- Fazer anotações diárias do consumo de água do condomínio, e quando identificar o aumento em relação a média diária, providenciar uma vistoria na bomba, e nas instalações do condomínio para observar se não a problemas com vazamentos, e se constado fazer reposição das peças defeituosas.
- Impedir que estranhos ou até mesmo pessoas não autorizadas cheguem perto das bombas.
- Verificar a vida útil da bomba e providenciar a substituição, na data correta.
- Fazer manutenção periódica sempre que possível.

3.4.3. A Iluminação

Utilizar meios de iluminação mais eficiente é uma boa alternativa para evitar o desperdício de energia elétrica. Para isso em muitos casos é preciso fazer a substituição dos dispositivos de iluminação

“As lâmpadas convencionais incandescentes consomem muito mais energia. A simples troca de um aparelho de iluminação por outro com maior eficiência energética resulta em economia. Logo, o preço a ser pago pela mudança é abatido com o tempo na própria conta de luz. Atualmente, no mercado os modelos de lâmpadas LED e fluorescentes são as mais indicadas para a redução do consumo”. SEBRAE Gestão Inteligente da Energia Elétrica.

Como visto no portal do SEBRAE, as lâmpadas LED, acabam se sobressaindo em função das outras, o que acaba colaborando para que os condomínios optem por utilizarem essas lâmpadas. Pois apesar de ser uma lâmpada mais cara, em se tratando de dinheiro, fica evidente com o gráfico abaixo que sua durabilidade e sua eficiência em economizar energia faça valer todo o investimento inicial.

Lâmpadas	Incandescentes	Fluorescentes compactas	LED
Gasto de energia	60 Watts	15 Watts	7 Watts
Preço	Em Media R\$ 2 a 3	Em Media R\$ 9 a 12	Em Media R\$ 28 a 35
Durabilidade	1 Mil horas (8 meses)	8 mil horas (6anos)	25 mil horas (17anos)
Eficiência	Baixa, gasta mais energia com calor do que com luz (Desperdício de energia)	Gasta em média 4 vezes menos que a incandescente	Chega a reduzir em até 32 vezes o gasto em relação a incandescente

Gasto Mensal	Médio	R\$ 4,50	R\$ 1,10	R\$ 0,70
---------------------	--------------	----------	----------	----------

Fonte: Inmetro e Eletrobrás

Entre algumas sugestões sugeridas pela Companhia Energética de Brasília (CEB) para reduzir o consumo e utilizar racionalmente a energia, estão:

- Usar Iluminação natural;
- Desligar lâmpadas de ambientes vazios;
- Limpar regularmente luminárias;
- Substituir os difusores defeituosos ou sujos;
- Colocar a lâmpada mais para baixo e reduzir a sua potência;
- Verificar a possibilidade de desligamento alternado, onde houver muitas lâmpadas ligadas;
- Instalar interruptores individuais, para cada lâmpada;
- Usar uma única lâmpada de maior potência em vez de várias de potência menor;
- Utilizar somente lâmpadas de voltagem compatível com a da rede.

3.4.2. Sensores de Presença

A utilização desses equipamentos tornou-se popular e indispensável nos condomínios por conta de sua enorme economia de energia. Os sensores de presença são ativados pela aproximação de pessoas ou por movimento, os tipos mais procurados no mercado são os que utilizam infravermelhos e o ultrassônico. Uma das funções do sistema é permitir controlar o tempo que o sensor ficara ligado. O investimento na instalação dos sensores poderá ser realizado aos poucos, para não prejudicar o orçamento mensal do condomínio.

3.5. A Redução dos Custos com Água

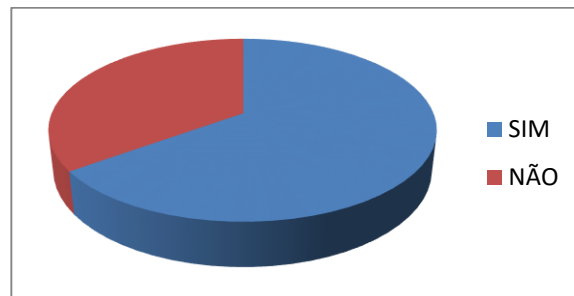
Segundo Schwartz (2014. P 332)

“Para o condomínio, é fundamental adotar ações que visem reduzir seu consumo, não só por

consciência ambiental, mas principalmente pelo valor gasto com água, que corresponde ao segundo item mais importante das despesas de um condomínio, consumindo 17% do total dos gastos mensais”.

Os Funcionários da limpeza do condomínio lavam as áreas e calçadas com mangueira?

Sim 65% / Não 35%



Sabemos bem que é uma triste realidade que precisa ser combatida e que no racionamento de água de 2014 foi um hábito até passível de multa, na pesquisa foi identificado que em torno de 65% dos condomínios utiliza livremente mangueira para fazer a lavagem das áreas comuns e calçadas, somando com o fato de apenas 10% fazerem utilização da água da chuva e que não foi identificado nenhum utilizando sistemas para reuso de água, podemos considerar que toda essa água é potável e desperdiçada.

Por tanto cabe nesse caso à administração do condômino estudar ações que venham a contribuir para a redução desse consumo de água. Mas para tal existem ações que podem ser adotadas de imediato, para a economia desse consumo.

3.5.1. Uso Racional da Água

A Organização das Nações Unidas (ONU) estima que nos próximos 25 anos, dois em cada três habitantes do planeta, terão problemas para obter água limpa. Por isso é cada vez mais importante, saber usar a água de modo racional, para isso medidas precisam ser adotadas, como:

- Vistoriar diariamente e anotar o consumo de água do condomínio, e quando identificado aumento em relação a média diária providenciar o reparo imediato;
- Trocar as peças defeituosas de vasos sanitários e torneiras;
- Encaminhar aos moradores, informativos, solicitando que colaborem utilizando a água de forma racional.

3.5.2. Redutores ou Restritores de Vazão

Existem atualmente no mercado produtos que trazem redução no consumo de água, como o redutor de vazão para torneiras e chuveiros. Trata-se de uma pequena peça de plástico colocada na torneira antes da instalação. Ela faz com que o limite de vazão nunca seja ultrapassado, evitando que pessoas distraídas ou sem consciência ambiental desperdicem água.

3.5.2.1. O Bloqueador de Ar

O bloqueador de ar tem a função de fazer com que não passe ar pela tubulação de água, sendo instalado logo após o cavalete. Tendo o benefício de economizar não apenas água, mas também a economia de dinheiro. Pois como a função dele é bloquear o ar pelas tubulações, o hidrômetro funciona apenas com a passagem da água. Como noticiado no Jornal Nacional.

3.5.3. Reuso de Água de Chuva

A água da chuva pode ser utilizada na lavagem de carros, de pisos na área comum dos condomínios e na irrigação do jardim.

Segundo Schwartz (2014. P 336)

“Além da economia de água, essa atitude também colaborará para deduzir as enchentes nos grandes centros urbanos. Para implantar esse sistema, é necessário um projeto detalhado elaborado por engenheiro hidráulico, que atenda a NBR

*n°15.527/2007 da ABNT (Água de Chuva-
Aproveitamento de Coberturas em Áreas Urbanas
para Fins não Potáveis) ”.*

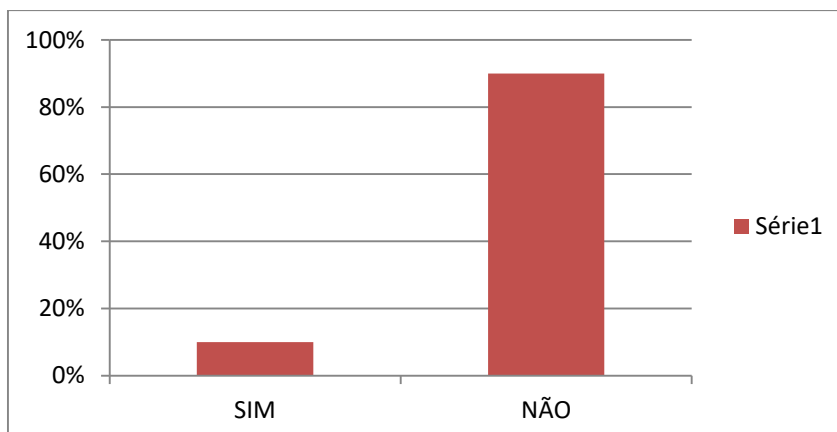
Sabendo-se disso, alguns procedimentos precisam ser implantados para o bom funcionamento, como:

- A água da chuva, coletada pelas calhas no telhado do edifício, será armazenada em caixa no térreo ou subsolo.
- Os primeiros litros ou os primeiros quinze minutos de chuva servirão para lavar o telhado.
- Essa água precisa passar por um filtro para reter parte da sujeira
- É importante também fazer a desinfecção dessa caixa para evitar a proliferação de fungos e bactérias.
- A manutenção deverá ser feita periodicamente.
- O sistema precisa ser totalmente independente para evitar que entre em contato com as tubulações de água potável.

Para implantação desse sistema nos condomínios já existentes o síndico deverá levar o assunto para ser debatido em assembleia, cuja pauta deverá ser específica.

Dentro dos condomínios entrevistados uma parcela insignificante faz captação de água da chuva. Apenas 10% dos entrevistados disseram que aproveitam de alguma forma a água da chuva.

O condomínio faz captação de água pluvial?



3.5.4. O Reuso de Águas Cinzas

Segundo Fiori, Fernandes e Pizzo (2004).

“O aproveitamento das ‘águas cinza’ (greywater), águas provenientes de chuveiros, lavatórios e máquinas de lavar roupas. Esses efluentes gerados serão conduzidos através de canos especificamente para esse fim, colocados de forma paralela às demais tubulações”.

Essa opção exige um projeto hidráulico complexo e, em muitos casos, impossível de ser implantado nos condomínios mais antigos, não só pelo seu custo, mas também pela inadequação da estrutura predial.

Dentro desse projeto alguns cuidados e procedimentos precisam ser adotados.

Segundo Schwartz (2014. P 337)

- A água coletada das torneiras das pias, chuveiros e máquinas de lavar será levada para uma cisterna exclusiva, localizada no subsolo, e, depois tratada, bombeada para uma caixa superior, também exclusiva, localizada na cobertura, sendo distribuída unicamente para a limpeza dos vasos sanitários.
- As tubulações deverão ter cor diferenciada.
- A água distribuída deverá ter pigmentação na cor roxa.
- Os ambientes abastecidos por esse reservatório deverão ser sinalizados
- Para evitar a proliferação de fungos, deverá ser feita a desinfecção, utilizando-se, por exemplo, cloro, aplicação de raios ultravioleta e ozônio.
- Deve-se ter redobrada atenção para evitar conexões cruzadas, de modo a não haver qualquer contato entre as tubulações de água potável e as de água tratada para reuso.

3.5.5. Medição Individual do Consumo de Água

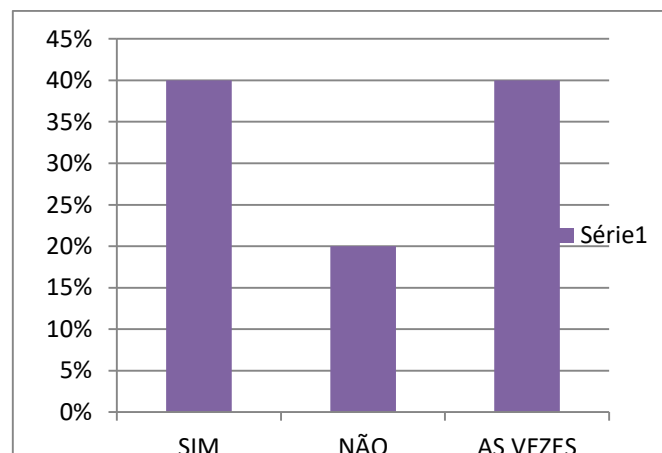
A leitura individualizada na instalação de um medidor de consumo de água por apartamento, possibilitando que cada apartamento pague pelo seu consumo verdadeiro. Há diversas vantagens na implantação desse sistema entre ele estão:

- Tornar a divisão mais justa;
- Minimizar os desperdícios;
- Facilitar a localização de vazamentos internos.

Além dessas vantagens muitas empresas têm confirmado a possibilidade de corte no consumo para os inadimplentes.

Como um medidor para identificar hábitos ruins no consumo de água foi questionado se o morador tinha o hábito de fechar a torneira enquanto lava louça, faz a barba e escova os dentes. Como pode-se ver no quadro a seguir, apenas 40% dos habitantes responderam “SIM” o que podemos identificar como algo ruim tendo em vista que mais da metade dos questionados assumiram abertamente desperdiçar água.

Tem o hábito de fechar a torneira enquanto lava louça, faz a barba e escova os dentes?



3.6. Comparativo Contratação Direta X Empresa Terceirizada

Não existe forma certa de contratação, tudo depende daquilo que o condomínio deseja para a contratação.

Nesse tópico serão dados os prós e contras de cada forma de contratação.

3.6.1. Contratação Direta

Vantagens:

- Escolha do funcionário: na contratação direta o síndico pode escolher um funcionário que se adequa melhor aquilo que ele precisa dentro do condomínio;
- Treinamento: o treinamento pode ser mais específico, moldando o funcionário as necessidades do condomínio;
- Criação de vínculo com o funcionário: com funcionários próprios se torna mais fácil a criação de um vínculo entre os moradores e os funcionários, tornando o relacionamento mais cordial;
- Menor rotatividade: por serem próprios a rotatividade é mínima
- Menor custo: por não precisar contratar uma empresa, o custo é menor.

Desvantagens:

- Responsabilidades legais e trabalhistas: todas as responsabilidades pela contratação e recolhimentos de impostos e direitos trabalhistas recaem sobre o condomínio;
- Problemas em caso de afastamentos, férias e afins: pelo funcionário ser do condomínio, quando por algum motivo ele é afastado de sua função existe um problema para substituí-lo;
- Maior trabalho da parte do síndico na gestão de funcionários: por ser responsável por toda a parte legal e trabalhista, o cuidado e empenho é maior.

3.6.2. Terceirização

Vantagens:

- Contratação de uma empresa especializada para a contratação e gestão dos funcionários: com a terceirização é possível contratar uma empresa especializada na gestão de funcionários, o que pode causar menos problemas futuros para o condomínio;
- Funcionários sempre disponíveis quando algum tirar férias/entrar de licença ou faltar: por ser a contratação de um serviço, a empresa é responsável por substituir o funcionário em caso de afastamento.

Desvantagens:

- Preços mais altos: por se tratar de uma empresa, o custo para a manutenção dos serviços é maior que o de manter os funcionários diretamente;

- Contratação indireta dos funcionários: não é possível escolher os funcionários que irão trabalhar, a forma como será feito o treinamento, etc;
- Problemas legais e trabalhistas futuros se a empresa terceirizada não cumprir com suas obrigações: caso a empresa não seja idônea, o condomínio responde de forma solidaria as ações que forem realizadas contra a empresa por prestadores que prestaram serviço no condomínio;
- Maior rotatividade: por não possuir um vínculo com o condomínio, a rotatividade dos prestadores de serviço costuma ser bem maior.

3.7. Coleta Seletiva de Lixo Nos Condomínios

- Após levantamento realizado junto aos condomínios foram propostas algumas medidas para atenuar os impactos dos resíduos produzidos pelos condomínios ao meio ambiente:
- Incentivar os funcionários criando um rateio a cada ano ou em um intervalo menor, para que estes operacionalizem essa coleta seletiva dentro do condomínio vendendo resíduos de fácil venda para cooperativas e ferros velhos;
- Implantação de um biodigestor urbano proporcional ao número de residências presentes no condomínio para tratar os resíduos orgânicos, o produto resultante desse processo pode ser utilizado no jardim caso o condomínio tenha um, além de produzir gás que pode ser utilizado para geração de energia;
- Campanhas de conscientização constantes junto aos condôminos para que façam a separação correta dos resíduos além da geração consciente de resíduos;
- Junto com outros condomínios tentar fomentar a criação de cooperativas de coleta de resíduos nos bairros onde estes se localizam para facilitar o descarte final;
- Pressionar o poder público para que este realize a coleta seletiva de forma legal e eficiente.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes da realização da pesquisa tinha-se uma visão muito menos ampla do que estava ligado a administração de condomínios. Após realizar toda a pesquisa e consulta bibliográfica percebeu-se que os desafios enfrentados para uma administração eficiente de condomínios são muito mais profundos e não dependem apenas dos administradores, mas também de todos aqueles que fazem parte do todo, como os próprios condôminos, funcionários, o poder público que administra a cidade onde o condomínio está presente.

Com a pesquisa viu-se que a situação no município de Guarujá é bem delicada em vários aspectos, sendo o mais crítico a gestão de resíduos sólidos produzidos dentro do município. Pela falta de um sistema de coleta seletiva de resíduos, os condomínios não realizam uma separação adequada dos resíduos que produzem, culminando em um impacto ao meio ambiente muito maior do que aconteceria em um cenário com coleta seletiva.

Verificou-se também que as pessoas que habitam nos condomínios têm um hábito de consumo despreocupado por considerarem que por pagarem um preço fixo na taxa de condomínio, o que elas consomem não tem o mesmo impacto do consumo de uma pessoa que mora em uma residência comum. Infelizmente esse pensamento equivocado é uma realidade não só em Guarujá, mas em boa parte do País.

Por fim observou-se que apesar de muitas vezes a terceirização dos serviços secundários dos condomínios é uma boa alternativa para a redução dos custos, também pode ser uma armadilha, pois muitas vezes essas empresas que fornecem esse tipo de mão-de-obra não estão preparadas para tal, além de muitas praticarem ilegalidades que vão repercutir depois para o condomínio que contratou.

Pode-se concluir então que a situação é complexa e demanda muito estudo das características próprias de cada condomínio para que seja possível a criação da metodologia mais adequada para a realização da redução de custos.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

FERNANDES, Dâmaris Borges. Condomínio Geral e Edilício, [2009]. Disponível em: <http://www.webartigos.com/artigos/condominio-geral-e-edificio/23984/> Acesso 18 de nov. 2016.

SANTOS, Patricia Pereira do; PAIXÃO, Vanderlino Vicari. O Condomínio Edilício na Percepção do Código Civil Brasileiro, [2011]. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?artigo_id=9503&n_link=revista_artigos_leitura Acesso 18 de nov. 2016.

Tabela de Consumo Médio de Energia Elétrica. Disponível em: <http://www.sitengenharia.com.br/tabelaenergia.htm> Acesso 18 de nov. 2016.

Consumo Médio de Água. Disponível em: <http://www.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=681> Acesso 18 de nov. 2016.

Principais Atribuições das Administradoras de Condomínios. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/7612/administradoras-de-condominios/atribuioes-da-administradora-de-condominios> Acesso 18 de nov. 2016.

Tarifas Aplicadas Pela SABESP na Baixada Santista. Disponível em: http://site.sabesp.com.br/site/uploads/file/clientes_servicos/comunicado_03_2016.pdf Acesso 18 de nov. 2016.

Tarifas Aplicadas Pela CPFL no Município de Guarujá. Disponível em: <http://servicosonline.cpfl.com.br/servicosonline/taxasetarifas/taxasetarifas.aspx> Acesso 18 de nov. 2016.

Obrigações Legais dos Condomínios Com Seus Funcionários. Disponível em: <http://www.sindgraf.com.br/arquivos/obrigacoes.pdf> Acesso 18 de nov. 2016.

Centro Empresarial Para Reciclagem, Pesquisa Ciclosoft. São Paulo: CEMPRE, [2016]. Disponível em <http://cempre.org.br/ciclosoft/id/8> Acesso 18 de nov. 2016.

GIRARDI, Giovana. Brasil Produz Lixo Como Primeiro Mundo, Mas Faz Descarte Como Nações Pobres, [2016]. Disponível em: <http://sustentabilidade.estadao.com.br/blogs/ambiente-se/brasil-produz-lixo-como-primeiro-mundo-mas-faz-descarte-como-nacoes-pobres/> Acesso 18 de nov. 2016.

MARTINS, Luísa. 82% Dos Municípios Não Têm Coleta Seletiva, Aponta Pesquisa, [2016]. Disponível em:<http://exame.abril.com.br/brasil/82-dos-municipios-nao-tem-coleta-seletiva-aponta-pesquisa/> Acesso 18 de nov. 2016.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. Revolucionando o Condomínio. Ed. 14. São Paulo: Saraiva, 2014. 344p.

Centro Empresarial Para Reciclagem, Guia da coleta seletiva de lixo. São Paulo: CEMPRE, [2014]. Disponível em:<http://cempre.org.br/artigo-publicacao/artigos/> Acesso 13 de jun. 2016.

SECOVI-SP Manual do Sindico Revisado. João Pessoa: SINDUSCON, [2011]. Disponível em: <http://www.sindusconjp.com.br/static/files/1236001871460.pdf>.> Acesso 13 de jun. 2016.

Brasil. Decreto-Lei 5.452, de 1º de maio de 1943. CLT. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/De15452.htm Acesso 18 de nov. 2016.

Brasil. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso 18 de nov. 2016

Brasil. Lei 12.305, de 2 de agosto de 2010. Política Nacional de Resíduos Sólidos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm Acesso 18 de nov. 2016.

Brasil. Secretaria Municipal de Meio Ambiente et al. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do Guarujá. Ed 2. São Paulo, 2015. 125p.

Brasil. Lei nº 9.502, de 11 de março de 1997. Dispõe sobre avisos a serem fixados nas portas externas dos elevadores instalados nas edificações públicas e particulares. São Paulo. Disponível em: <http://www.al.sp.gov.br/norma/?id=9419> Acesso 18 de nov. 2016.

Brasil. Lei 10.098 de 19 de dezembro de 2000. Estabelece Normas Gerais e Critérios Básicos Para a Promoção da Acessibilidade das Pessoas Portadoras de Deficiência ou com Mobilidade Reduzida. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10098.htm Acesso 18 de nov. 2016.

MARTINS, Sérgio Pinto. Direito do Trabalho. 25ª edição. São Paulo: Atlas S.A, 2009.

VIANA, Marcelo Muniz Baptista. O Instituto da Terceirização. Disponível em:

juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10877

Acesso 18 de nov. 2016

FIORI, S.; FERNANDES, V. M. C.; PIZZO, H. S. Avaliação do Potencial de Reuso de Águas Cinza em Edificações. In: I Conferencia Latino Americana de Construção Sustentável. X Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. São Paulo, 2004

COSTA, Rafael Ferreira. Prós e Contras da Autogestão em Condomínios. Disponível em: <<http://www.clicksindico.com.br/mateacuterias/-pros-e-contras-da-autogestao>> Acesso 18 de nov. 2016.

VIANA, Nildo. Manifesto Auto gestorário. Rio de Janeiro: Achiamé 2008 ISBN 9788560982141. Disponível em: <http://2012.nildoviana.com/wp/wp-content/uploads/2012/09/Manifesto-Autogestionario-Nildo-Viana.pdf> Acesso 18 de nov. 2016

TURELLA, Monia. Os Três Pilares da Gestão Eficaz [2014]. Disponível em: <http://www.administradores.com.br/artigos/negocios/os-tres-pilares-de-uma-gestao-eficaz/81138/> Acesso 18 de nov. 2016

Contratos de Trabalho. Disponível em: <<http://direito-trabalhista.info/direitos-do-trabalhador/contrato-de-trabalho.html>> Acesso 18 de nov. 2016

Submoradias no Município de Guarujá. Disponível em: <<http://guaruja1.xpg.uol.com.br/submoradia.htm>> Acesso 18 de nov. 2016

Brasil. Lei nº 1421 de 30 de abril de 1979. Dispõe Sobre o Zoneamento do Uso do Solo e Sistema Viário do Município de Guarujá e Dá Outras Providências. Disponível em: <<http://camara-municipal-da-guaruja.jusbrasil.com.br/legislacao/639979/lei-1421-79>> Acesso 18 de nov. 2016

Brasil. Lei Ordinária Nº 1259 de 21 de dezembro de 1975. Institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Guarujá e Dá Outras Providências. Disponível em: <<http://consulta.siscam.com.br/camaraguaruja/Documentos/Documento/106928>> Acesso 18 de nov. 2016