

**Destaques desta edição**

6

**LANÇAMENTO**

**Coluna do Especialista**

**Dr. Rodrigo Karpát**



**Colunista SINDICONET**  
O maior portal de condomínios do Brasil

5

**Finanças**

**Economizando em transações bancárias**

8

**Seu Condomínio**

**Norma da ABNT para obras está sendo fiscalizada por conselhos**

9

**Coluna Dr. Condomínio**

**A Função da "Conta Caixa" na Prestação de Contas**

12

**Administração**

**Taxa condominial via boleto bancário**

Modalidade de cobrança é prática e ajuda a diminuir inadimplência

13

**Cotidiano**

**Seleção de funcionários: saiba como fazer uma boa escolha**

## UNASINDICO 2015

### O Maior Encontro de Gestores Condominiais da História do DF!



**K2 SERVIÇOS**

**SERVIÇOS GERAIS**

- Manutenção predial e de áreas verdes
  - Limpeza e conservação
  - Portaria e Zeladoria
- Recuperação de áreas degradadas
  - Apoio administrativo

No fechamento do contrato, seu condomínio GANHA um MUTIRÃO DE LIMPEZA

(61) 3597-1414 / (61) 3597-4014  
k2@k2online.com.br  
[www.k2online.com.br](http://www.k2online.com.br)

**RIGOR SERVICES**

- Limpeza e conservação
- Auxiliar administrativo
- Agentes patrimoniais
- Serventes
- Garagistas
- Jardineiros
- Zeladores

A única com Benefícios Extras, para os funcionários

CLSW 104, bl. C, Sl. 148 - Sudoeste - Brasília-DF  
(61) 3536-3428  
[www.rigorservices.com.br](http://www.rigorservices.com.br)

Especializada em Condomínios

**Qualifoco**  
Qualidade em serviço.

**MONITORAMENTO & CFTV**

[www.qualifoco.com](http://www.qualifoco.com)  
(61) 3327-3336

**triade CONSERV**  
A EXCELÊNCIA NO CUIDADO DO SEU PATRIMÔNIO

O MELHOR SERVIÇO COM QUALIDADE E PREÇOS COMPETITIVOS

Recepção Portaria  
Limpeza Conservação

[TRIADECONSERV@GMAIL.COM](mailto:TRIADECONSERV@GMAIL.COM)  
TEL.: (61) 3028.7222

Ligue agora e escolha uma de nossas  
**CORTESIAS**

Podemos realizar este sonho



Imagine uma nova história de gestão para seu condomínio e acredite nela.

**JROFFICE**  
Assessoria Condominial

(61) 3011-7300  
jroffice@terra.com.br  
[www.jroffice.com.br](http://www.jroffice.com.br)

**EXPEDIENTE**



Publicação Mensal da:



Tel.: (61) 3011-7300  
folhadosindico@hotmail.com

Autorizado o uso da marca por:



Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Sócio Diretor:

Aldo Araujo Silva Junior  
folhadosindico@hotmail.com

Redação:

Andréa Mattos  
Reg. prof. 1224 LSF 14 DRT/BaA

Designer Gráfico:

Harlen Borges Frigo  
(61) 8175.3866

Assessoria Jurídica:

Dr. Átala Gadelha Marcelo  
OAB/BA 24.542

**FRANQUEADOS:**

- ABC Paulista/SP** - 11 4509.5853  
5.500 Exemplares  
ruy@jornaldosindico.com.br
- Aracaju/SE** - 79 0000.0000  
2.000 Exemplares  
robinson@jornaldosindico.com.br
- Baixada Santista/SP** - 13 4009.3971  
13.500 Exemplares  
baixadasantista@jornaldosindico.com.br
- Belém/PA** - 91 3246.5534  
5.000 Exemplares  
belem@jornaldosindico.com.br
- Belo Horizonte/MG** - 31 3337.6030  
16.000 Exemplares  
marcio@jornaldosindico.com.br
- Brasília/DF** - 61 3011-7316  
10.000 Exemplares  
folhadosindico@hotmail.com
- Campinas/SP** - 19 3233.1652  
8.000 Exemplares  
campinas@jornaldosindico.com.br
- Curitiba/PR** - 41 3029.9802  
8.000 Exemplares  
mauritei@jornaldosindico.com.br
- Fortaleza/CE** - 85 3283.2627  
6.000 Exemplares  
fortaleza@jornaldosindico.com.br
- Goiânia/GO** - 62 3091.2021  
6.000 Exemplares  
goiania@jornaldosindico.com.br
- Natal/RN** - 84 3086.9884  
3.000 Exemplares  
natal@jornaldosindico.com.br
- Niterói/RJ** - 21 2622.5312  
5.000 Exemplares  
niteroi@jornaldosindico.com.br
- Petrolina/PE** - 87 8825.9245  
1.000 Exemplares  
petrolina@jornaldosindico.com.br
- Recife/PE** - 81 3053.9894  
10.000 Exemplares  
recife@jornaldosindico.com.br
- Rio de Janeiro/RJ** - 21 2210.2902  
20.000 Exemplares  
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
- São Paulo/SP** - 11 5572.5250  
20.000 Exemplares  
livia@jornaldosindico.com.br
- Sorocaba/SP** - 15 3418.1181  
3.000 Exemplares  
sorocaba@jornaldosindico.com.br

# Nossa Mensagem

Há pouco mais de um ano uma novidade provocou polêmicas no meio condominial: a NBR 16280 divulgada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que estabelecia o acompanhamento obrigatório por parte de um profissional habilitado para a realização de qualquer obra no condomínio, fosse de grande ou pequena dimensão.

Na categoria “obra” ficam incluídas tanto as intervenções promovidas pelo próprio condomínio, quanto aquelas de cunho privado financiadas por um condômino em benefício de sua própria unidade. Este último para levar adiante qualquer obra que modifique a estrutura original do prédio, deve por obrigação comunicar previamente ao síndico, bem como ceder-lhe uma cópia do projeto o qual deve estar abalizado por um engenheiro ou arquiteto.

Toda a sistemática dos procedimentos gerou muitas dúvidas: quais os critérios justos para o síndico aprovar ou desaprovar a intervenção pretendida pelo morador, quem deve arcar com os custos com a supervisão qualificada ou

quais tipos de intervenção se enquadram na nova norma?

Ao longo dos últimos 14 meses (a norma foi publicada em abril) o tema foi recorrente em nossas edições do Jornal do Síndico, bem como de várias palestras e cursos pelo Brasil. Atualmente, os Conselhos de Engenharia e Arquitetura de todo o país estão diligenciando inspeções em obras de condomínios para averiguar a adequação às normas.

É fundamental que o síndico busque informações para se enquadrar nas exigências, pois - embora não seja uma lei - a norma da ABNT certamente será considerada em possíveis litígios judiciais, o que a faz ter força de lei na prática. Confira maiores detalhes sobre o assunto em nossa reportagem da seção “Seu Condomínio”.

E mais: dicas de manutenção, consumo consciente, meio ambiente, gestão financeira e cotidiana você encontra nessa edição da Folha do Síndico. Como sempre, nosso compromisso é levar até você o que há de mais atual e relevante no universo dos condomínios. Tenha uma boa leitura!

A **Folha do Síndico** agora no Facebook

Curta a página da **Folha do Síndico** e fique por dentro das melhores notícias sobre Assuntos Condominiais do DF

Curta nossa página no Facebook

## INDICADORES / MÊS

		Fev/15	Mar/15	Abr/15	Mai/15	Ano	12 meses
<b>Poupança Antiga (1)</b>	(%)	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	2,99	7,25
<b>Poupança (2)</b>	(%)	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	2,99	7,25
<b>TR* (1)</b>	(%)	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,46	1,02
<b>TJLP</b>	(%)	0,46	0,46	0,45	0,50	2,35	5,37
<b>FGTS (3)</b>	(%)	0,2635	0,3765	0,3543	0,3622	1,70	4,05
<b>Débitos Fed ** Selic (4)</b>	(%)	0,82	1,01	0,95	0,99	4,82	11,61
<b>DI Over (2)</b>	(%)					----	----
<b>UPC ***</b>	(R\$)	22,55	22,55	22,60	22,60	0,49	0,89
<b>UFESP</b>	(R\$)	21,25					18,44
<b>UFM</b>	(R\$)						108,66
<b>Salário Mínimo</b>	(R\$)	788,00	788,00	788,00	788,00	8,84	8,84
<b>Salário Mínimo SP (5)</b>	(R\$)	905,00	905,00	905,00	905,00	----	----
<b>UFIR (6)</b>						----	----

# Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Junho de 2015						
D	S	T	Q	Q	S	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29					

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	8	-----
FGTS	5	-----
INSS / IRRF	19	-----
PIS	25	-----

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	877,44	920,85	903,89
Faxineiro	879,92	920,85	905,69
Trab.Serv.Gerais	879,92	975,98	905,69
Jardineiro	879,92	975,98	905,69
Porteiro (Diurno e Noturno)	944,70	1.160,22	1.025,37
Garagista (Diurno e Noturno)	908,68	1.160,22	-----
Zelador	957,90	1.160,22	935,66
Aux.de Escritório/Administração	1.148,66	1.223,96	1.130,32
Vigia	-----	1.160,22	1.025,37
Encarregado	1.150,29	1.478,79	1.150,31
Vale Alimentação	470,00 Mensal	30,00 Dia Trabalhado	31,00 Dia Trabalhado

Validade: 31/01/2016

Tabela do INSS - 2015		
Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.399,12	8,00%	Valor da Quota Alta de Salário-Família 37,18
De 1.399,13 até 2.331,88	9,00%	Quem Receber até 725,02
De 2.331,89 até 4.663,75	11,00%	Valor da Quota Baixa de Salário-Família 26,20
		Quem Receber até 1.089,72
		Salário Mínimo
Teto Máximo 4.663,75	11,00%	Valor do Salário Mínimo 788,00

<b>Salário Mínimo para 2015</b>	R\$ 788,00
---------------------------------	------------

Tabela do IRRF - 2015		
Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 1.903,98	0,00%	0,00
De 1.903,99 até 2.826,65	7,50%	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	636,13
Acima de 4.664,68	27,50%	869,36
Dedução por Dependente	189,59	
Recolhimento Mínimo do IRRF	10,00	

\* TR – Taxa Referencial; \*\* Débitos Federais; \*\*\* Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 – MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3% ao ano). (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R\$ 905 (para domésticos, agropecuários, ascensoristas, motoboys) e R\$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R\$ 1,0641; BTN + TR cheia – suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.

Fonte: Folha Online, Valor Econômico

## Dívida com o condomínio pode levar imóvel à penhora

No artigo 1.336 do Código Civil consta que, dentre os deveres do condômino, está “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”. De igual modo, também está disposto na mesma lei que, em caso de descumprimento dessa obrigação básica, o condômino pode ser penalizado medidas que visam o recebimento da dívida. Uma das sanções possíveis - a mais rigorosa - é a penhora do imóvel.

Isso não é evento raro de acontecer e o prejuízo recai sobre quem está com a posse do bem. Recentemente a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve a penhora sobre imóvel para quitação de dívidas de condomínio, mesmo não tendo o atual proprietário integrado a ação de cobrança e execução dos débitos.

Os ministros afastaram a regra segundo a qual o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, pois neste caso específico, além de retomar o imóvel, o vendedor sabia da execução havia mais de seis anos e só ingressou no processo quando foi marcado o leilão do imóvel, em 2013.

A autora do recurso no STJ é uma empresa que vendeu o imóvel a um casal e, diante da falta de pagamento, moveu ação em 2002 para reaver o bem, o que conseguiu em 2007. Contudo, desde 1997 já



havia sido ajuizada ação de cobrança pelo condomínio contra o casal, por inadimplência das taxas condominiais, e em 2006 iniciou-se a fase de cumprimento da sentença.

O relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, ressaltou que o vendedor, em regra, não pode ser responsabilizado pelos débitos de condomínio posteriores à venda do imóvel. Contudo, no caso julgado, o vendedor voltou a ser proprietário do bem quando ganhou a causa em 2007.

Como as taxas de condomínio acompanham o imóvel, pois se trata de obrigação propter rem, cabe ao atual proprietário quitá-las, com o direito de ajuizar ação para cobrar os valores do verdadeiro devedor, que é quem possuía o imóvel no período a que se refere a cobrança.

O ministro Bellizze observou no processo que, mesmo sabendo da cobrança e da existência dos débitos condominiais, que já seriam de sua responsabilidade, a recorrente não interveio na ação, deixando, inclusive, de quitar as cotas contemporâneas à retomada do bem, também de sua responsabilidade no plano material.

O ministro constatou que a empresa recorrente, num comportamento que qualificou como “reprovável”, procedeu de modo idêntico em sete outras ações que envolviam unidades imobiliárias no mesmo condomínio.

“Em situações extremadas como a ora tratada, outra providência não resta senão a constrição judicial da própria unidade, cuja defesa a recorrente, por sua iniciativa, optou por renunciar ou fazê-la tardiamente”, concluiu o ministro.



### Qualifoco

Atuação com foco nos detalhes e na qualidade em servir.

- Conservação e limpeza predial
- Terceirização de mão de obra
- Auxiliar Administrativo
- Segurança desarmada
- Recepção
- Motorista
- Portaria

**Garantimos o melhor preço!**

**SOLICITE AGORA UM ORÇAMENTO**

SCRN 716 Bl. H Lj. 30 - Brasília DF CEP 70770-680  
www.qualifoco.com • fone: (61) 3327-3336

### SHOPPING HOUSE

Serviços essenciais para uma VIDA SAUDÁVEL

- Limpeza e desinfecção de caixas d'água
- Impermeabilização de caixas d'água e lajes
- Venda e manutenção de Filtros **EUROPA**

Fabricação sob medida de tampas de alumínio para reservatórios (Instalação Grátis)

(61) 3327-7267 / 3327-2953

W3 Norte Qd. 704 Bl. E Lj. 21

ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO!

www.higienizacaoosshoppinghouse.com.br  
www.europashoppinghouse.com.br

## QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

**Contêiner para resíduos, fabricado em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com matéria-prima virgem e proteção UV, várias cores. Cap. 500, 660 e 1000L.**

**Contêiner para resíduos, fabricado em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com matéria-prima virgem e proteção UV, várias cores. Cap. 120, 240 e 360L. (Padrão americano e europeu).**

**Coletor para resíduos em chapa galvanizada e pintura eletrostática a pó (personalizados). Cap. 32L. Ideal para áreas internas.**

**Estante educativa para coleta seletiva com papelreira de 50L, fabricada em PEAD, tratadas com raios UV com chave, montadas conforme o perfil dos resíduos.**

**Carro para compras com trava-car (opcional), com protetor de borracha para quinas e elevadores, capacidade para 100 e 200L.**

**Placas de sinalização**

**Sinalizadores de segurança.**

**PAPELEIRO EM AÇO INOX**

**TIGRE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS LTDA.**  
CLSW 300-B Bloco 1 Lojas 9/11 - SUDOESTE - BRASÍLIA - DF  
TEL.: (61) 3344 3721 / 3344 1153 / CEL.: (61) 9963 5414  
Site: www.tigreacessorios.com.br  
email: vendas@tigreacessorios.com.br

**Repeteco** Por Andréa Mattos |

# Condomínios e os sindicatos patronais

É muito comum imaginar um condomínio como uma ilha cercada por muros e grades, que tem pouca – ou base nenhuma – ligação com outros condomínios. Felizmente, não é bem assim. Todos eles possuem interesses comuns, que precisam ser defendidos por representantes que expressem força e disposição. Pouco adiantaria se cada condomínio negociasse com os trabalhadores salários e vantagens trabalhistas isoladamente. Por isso, na maioria das grandes cidades brasileiras, os condomínios contam com um sindicato patronal, que busca dialogar com órgãos públicos e trabalhadores do setor, soluções para os problemas que dizem respeito a todos os síndicos e condôminos.

Por isso, nos balancetes condominiais há o item “contribuição sindical”, que garante a manutenção de sindicatos. A contribuição sindical é tributo previsto no artigo 8, inciso IV, da constituição federal, bem como no artigo 579 da consolidação das leis do trabalho (CTL), cujo montante a caixa econômica Federal rateia automaticamente, quando do recolhimento. Assim, quando o sindicato negocia as convenções coletivas de trabalho o faz representando toda a categoria dos condomínios, e não apenas alguns individualmente. Veja a destinação de toda a contribuição sindical: 20% para a “conta Especial em Emprego e Salário”, do ministério do trabalho e emprego; 5% para a Confederação Nacional, 15% para



a federação Estadual às quais cada sindicato está vinculado, por força da legislação vigente; 60% para o sindicato patronal.

Mas é muito comum os condomínios questionarem a legalidade de alguns sindicatos de pagamentos para o síndico, o que é uma atitude racional lógica. Para que um sindicato tenha respaldo legal para fazer a cobrança da contribuição sindical, ele deve estar devidamente registrado na delegacia regional do trabalho a ser reconhecido pela categoria como seu legítimo representante, o que ocorrem em assembleia geral, depois de convocação

publica. Todo sindicato também deve enviar aos seus associados a comprovação de todo o dinheiro arrecadado.

OS CONDOMINIOS PODEM ESTAR SEPARADOS ENTRE MUROS E AVENIDAS, MAS ENTRE ELES HÁ UM ELO MUITO MAIS FORTE: O SINDICATO PATRONAL, QUE REPRESENTA TODOS OS CONDÔMINOS E SINDICOS. O TEMA É POLÊMICO, MAS MERECE TODA A ATENÇÃO DOS SINDICOS.

## MULTA E VALORES

O não recolhimento implica nas penalidades previstas no artigo 600, da CLT, a saber: multa de 10%, nos 30 primeiros dias, como o adicional de 2% por mês subsequente de atraso, além de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária conforme estabelecida para os débitos para com a Fazenda Nacional, atualmente a taxa SELIC. O valor para recolhimento é o mínimo previsto em tabela fixada na CTL.

Os condomínios podem soli-

citar aos seus sindicatos cópia da carta sindical para sindicatos criados até outubro de 1988 e cópia da Certidão de Registro Sindical por todos os sindicatos constituídos posteriormente àquela data.

## OUTROS SERVIÇOS

Muitos sindicatos ampliam os serviços prestados aos condomínios, indo além das negociações salariais com o sindicato de trabalhadores em condomínios. Alguns sindicatos colocam à disposição um departamento jurídico, com um corpo de advogados para o atendimento jurídico, com o corpo de advogados para o atendimento das dúvidas dos srs. Síndicos, por telefone, fax/ carta, e e-mail ou pessoalmente. Além disso esse departamento faz um acompanhamento da legislação e decisões dos tribunais para permanente atualização das informações aos representados; programas educacionais voltados a formação, atualização e reciclagem em vários níveis profissionais; biblioteca especializada para consultas e pesquisas técnicas dos síndicos e administradores; convênios com entidades como: Serviço Social do comércio – SESC e Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

\*A autora é jornalista e colaboradora da Folha do Síndico

**Economize com impostos!  
Contrate a Síndico House**



**Este é o momento!**

**Leve uma proposta da Síndico House para Assembleia do seu Condomínio**

**Economia**

**Gestão por equipe especializada**

**Experiência de profissionais qualificados**

**Fone: 61 4042-2001 / 9111-2009  
contato@sindicohouse.com**

**WWW.SINDICOHOUSE.COM**

**Somos a solução para condomínios onde ninguém quer ser síndico ou o síndico morador não tem tempo para cuidar do condomínio.**

# Finanças

## Economizando em transações bancárias

Jamais é aconselhável que o síndico misture suas finanças com as do prédio, isso significa não pagar nada com seus próprios cheques, cartões ou em espécie (por menor que seja a quantia) e, muito menos, receber qualquer receita em sua conta própria. Para administrar um condomínio, é fundamental que ele tenha uma conta bancária específica.

Obviamente, os serviços prestados pelo banco têm um custo de manutenção fixa e também valores adicionais por determinadas transações. Aí mora o perigo, pois - embora os preços sejam relativamente baixos - quando são realizados vários procedimentos, o que eram alguns centavos podem se transformar muitos reais de tarifa no fim do mês.

Portanto, é essencial que o síndico tenha conhecimento dos valores específicos cobrados por seu banco e, se possível, tente inclusive negociar com seu gerente melhores benefícios para a movimentação da conta bancária do condomínio. Além disso é importante ter conhecimento do que é gratuitamente oferecido, assim é possível programar transações com antecedência e fazer o que todo síndico gosta: economizar.

Mesmo para quem costuma utilizar outros serviços que não constam do rol de essenciais, vale a pena calcular se não é mais interessante pagar algumas operações avulsas e contratar só os serviços essenciais em vez dos pacotes pa-



gos oferecidos pelos bancos. O consumidor que já tem conta aberta tem direito de migrar para uma modalidade apenas de serviços essenciais.

De acordo com o Banco Central (BC), são operações bancárias realizadas sem custo:

- Fornecimento de cartão com função de débito e segunda via, exceto em casos decorrentes de perda, roubo, danificação e outros.
- Fornecimento de dez folhas de cheques por mês, desde que o correntista tenha os requisitos necessários à utilização de cheques.
- Realização de até quatro saques por mês, em guichês de caixa, inclusive por meio de cheque, ou em terminal de autoatendimento.
- Fornecimento de até dois extratos com a movimentação do mês em terminal de autoatendimento.
- Consultas via internet (bankline).
- Duas transferências de recursos entre contas na própria instituição, por mês.
- Compensação de cheques e fornecimento ao cliente pessoa física, até 28 de fevereiro de cada ano, de extrato discriminando, mês a mês, as tarifas cobradas no ano anterior.

**O SEU PRÉDIO  
PRECISA DE  
UM CUIDADO  
PROFISSIONAL?**

**agende uma  
visita técnica  
gratuita**

A Brozon Engenharia é capacitada para atender a todas as demandas do seu condomínio, com profissionais experientes.

### NOSSOS SERVIÇOS

Reforma e Manutenção Predial

Revitalização de: Fachada,  
Pilotis, Garagens e Telhados

Reforço e Recuperação Estrutural

Pinturas e Impermeabilizações Prediais

**BROZON**  
engenharia

**61 3361-0707**

Sia Trecho 03 Lote 990 - Ed. Itaú - Sala 118  
Brasília - DF - [www.brozon.com.br](http://www.brozon.com.br)

**PRONTO**  
**ATACADISTA**

Especializada em CONDOMÍNIOS

Venda de produtos:  
ELÉTRICOS - HIDRÁULICOS e MATERIAIS DE LIMPEZA

FATURAMENTO ATRAVÉS DE BOLETO BANCÁRIO

**Em tempos de crise energética,  
nada melhor que economizar!**

**Faça a substituição das lâmpadas  
convencionais para LED**

**Os melhores preços e marcas você encontra aqui!**



**ENTREGA GRATUITA  
PARA TODO DF**

**NÃO PERCA TEMPO, ENTRE EM CONTATO E CADASTRE-SE JÁ: [vendas@prontoatacadista.com.br](mailto:vendas@prontoatacadista.com.br) (61) 3573-1234**

**LANÇAMENTO****Coluna do Especialista** Por Rodrigo Karpat |**Conheça o perfil do síndico do seu condomínio e evite transtornos com a escolha errada**

Rodrigo Karpat

Assim como é estabelecido pelo artigo 1.348 do Código Civil, os síndicos de condomínios têm algumas funções e deveres, como: convocar a assembleia dos condôminos; dar imediato conhecimento da existência de ações judiciais ou administrativas; cumprir a convenção, regimento interno e determinações da assembleia geral extraordinária; elaborar o orçamento da receita e despesa anualmente, entre outros. O modo como o síndico vai lidar com essas obrigações, muitas vezes, depende do tipo de perfil de cada um.

O advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios, e sócio do Karpat Sociedade de Advogados, Rodrigo Karpat, apresenta alguns desses perfis e os cuidados necessários para evitar transtornos com a escolha errada. Confira:

**O SÍNDICO DONO DO PRÉDIO**

Este síndico tem o perfil de não deixar que nada seja feito sem a sua anuência. Ele faz tudo sem consultar os condôminos e não presta contas do que está fazendo; realmente acredita ser o dono do prédio, esquecendo que é um mero representante do condomínio e que foi eleito para defender os interesses de todos. E não para fazer as coisas simplesmente ao seu critério.

Faz apenas a assembleia geral ordinária (artigo 1.350 do Código Civil), uma vez ao ano, isso quando a faz. Ele consegue espaço quando os condôminos não querem mais participar da vida do prédio, seja pela vida corrida com o trabalho e filhos ou por já terem presenciado a ocorrência de muitos problemas no passado. O que, de certa forma, torna a situação cômoda. Muitas vezes, este síndico está na gestão por anos, pois não existe interesse dos demais condôminos.

**Cuidado:** Normalmente o síndico com este perfil é bem intencionado, porém, por ter ficado sem respaldo dos outros condôminos, acaba fazendo as coisas da sua forma.

Assim, é importante que exista uma gestão participativa, onde o conselho eleito realmente exerça a sua função. Uma opção salutar



também é designar comissões, do tipo: de segurança, obras e orçamentos. Esse tipo de atitude ajuda a dividir o trabalho e tornar a gestão mais transparente, atendendo a necessidade dos demais.

Realizar assembleias periódicas evita que os condôminos não se reúnam apenas uma vez ao ano e discuta todos os assuntos pendentes de uma só vez, o que faz a pauta ficar extensa e pouco produtiva.

**O SÍNDICO POUPADOR**

Este síndico somente representa problema se negligenciar as demais necessidades do prédio. O síndico poupador pensa somente em economizar a qualquer custo e não aumentar o condomínio. Seu principal objetivo é fazer caixa. Em contrapartida, o prédio fica em situação deplorável por falta de manutenção, o que também ocasiona a desvalorização do patrimônio (que pode chegar a 30%). O mais preocupante é que o prédio corre vários riscos em função do descumprimento de adequações necessárias, tais como: renovação de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), medição ohmica (para raios), limpeza de caixa d'água, brigada de incêndio, CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), não pa-

gamento de horas extras aos colaboradores, falta de manutenções adequadas, contratação de administradoras de segunda linha, entre outros.

**Cuidado:** Este síndico é perigoso, pois em um primeiro momento os moradores ficam satisfeitos, já que não houve o aumento do condomínio. Mas, no futuro, o prédio ficará tão defasado que, quando houver a necessidade de adequação, o valor do condomínio pode dobrar.

Aumentos e adequações necessárias (manutenção, obras, normas) devem ocorrer anualmente e fazer parte do orçamento, que deve ser elaborado anualmente (1.348, VI do CC) e levar em conta o gasto efetivo do edifício para se gerir considerando os aumentos de concessionários de água, luz, dissídio de funcionários, inadimplência, entre outros.

Não adequar anualmente o orçamento pode ser perigoso, pois pode representar um aumento muito grande. O ideal é mapear as necessidades do condomínio, destinar verba dentro do orçamento para obras e adequações, e dentro de um planejamento, executá-lo.

**O SÍNDICO DAS OBRAS**

Este síndico representa pro-

blema somente se as obras não estiverem orçadas e estiverem superfaturadas.

Este síndico pode até começar bem. Ele verifica a necessidade real de obras no prédio e, em um primeiro momento, faz o procedimento de forma correta. Ou seja, aprova o orçamento em uma assembleia, porém, como não existe interesse dos demais em se envolver ele vê uma oportunidade de ganhar dinheiro com as obras.

Assim, começa a contratar prestadores de serviços sem nota e fazer reformas sem necessidade, sempre com pagamentos parcelados a perder de vista. Ele procura não mexer no orçamento para não chamar a atenção. Para ele tudo é urgente. Este síndico adora fazer obras na coluna do prédio ou descobrir vazamentos, situações que permitem a ação do síndico malfeitor, que realiza propositalmente a obra de forma imediata e sem tempo para fazer orçamentos.

**Cuidado:** A realização de obras no condomínio deve seguir os preceitos do Código Civil (artigo 1.341). Para obras necessárias, é necessário o apoio da maioria simples da assembléia. Para as obras úteis, a maioria dos condôminos, e obras voluptuárias, 2/3 dos moradores. As obras emergenciais também devem ser ratificadas em assembleia.

Toda obra deve ser acompanhada pelo conselho ou comissão de obras, ser precedida da assinatura de um contrato, e ter pelo menos 3 orçamentos (os mesmos devem ficar arquivados no prédio).

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

A contratação de síndico profissional tem se tornado um hábito em condomínios clubes, nos de grande porte ou em prédios onde não têm condôminos dispostos a exercer a função. O mesmo costuma ficar no condomínio algumas vezes na semana e em horários pré-determinados. A previsão está no artigo 1.347 do Código Civil, porém, caso a Convenção restrinja a contratação de síndico profissional, o prédio não poderá dispor de um.

**Cuidado:** A contratação do sín-

dico profissional deve ser precedida de uma busca criteriosa no mercado, e através de referências de profissionais na área. O correto acompanhamento dos membros do conselho é salutar para que a gestão funcione. Ao contratar o profissional sugere-se a assinatura de um contrato estabelecendo os deveres de parte a parte.

Embora a profissão não seja regulamentada, algumas empresas oferecem cursos de formação e qualificação, questione sobre a participação do profissional neles.

**SÍNDICO EMPRESÁRIO**

É sempre muito bem visto no condomínio, e por possuir outros afazeres, gere o condomínio como se fosse uma empresa, o que é ideal para uma gestão saudável.

**Cuidado:** Para funcionar de forma prática e sem atrito é necessário o suporte de um bom zelador com perfil de gerente predial e também dos membros do conselho. A ajuda de uma boa administradora que, de preferência, possua sistema de gestão com consultas online também é necessária.

**SÍNDICO APOSENTADO**

Tem disponibilidade para estar no prédio boa parte de seu tempo. Dá bastante atenção a todos condôminos e costuma trabalhar em conjunto com a administradora e o zelador.

**Cuidado:** O síndico deve realizar assembleias periódicas, apresentar planejamento de trabalho, trabalhar em conjunto com a administradora e conselho, não se envolver em fofocas ou exercer pressão demasiada nos funcionários do prédio. O mesmo não deve se perpetuar no cargo. É saudável a troca de gestão pelo menos a cada dois ou três mandatos.

\*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário e Condominial, consultor em condomínios, sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados e Colunista Exclusivo da Folha do Síndico – rodrigo@karpat.adv.br

**Coluna do PVC** Por Paulo Vinícius Coelho |

## Sacchi exclusivo: "Brasil ganharia Copa 2014 se futebol fosse individual."



**A**rrigo Sacchi foi o criador do maior time do Milan de todos os tempos. No final dos anos 80, foi revolucionário, por adotar a marcação por zona na rígida cultura tática italiana, por fazer seu time jogar no ataque e dar espetáculo e conquistar duas Ligas dos Campeões consecutivas. Nunca mais nenhum time conseguiu isso, nem o Barcelona de Guardiola.

Semana passada, Arrigo Sacchi lançou seu novo livro. Chama-se "Calcio Totale" e é sua autobiografia. O livro, à venda nas principais livrarias da Europa nasceu geralmente polêmica, porque na entrevista de lançamento o autor disse torcer pela Juventus na Champions League por julgar que o último título italiano, com a Internazionale de José Mourinho foi uma vergonha. "Ser campeão sem ter nem sequer um titular italiano é uma vergonha", disse Sacchi.

Sacchi atendeu gentilmente às perguntas deste blog por email. Respondeu sobre a polêmica dos estrangeiros, sobre seu time histórico e sobre as crises do futebol brasileiro e italiano. Ele não julga o Brasil em crise, mas acha que não vencerá a Copa enquanto não praticar futebol mais coletivo.

**PVC – Seu livro se chama Calcio Totale. Em que sentido você pensa ter contribuído para sedimentar este conceito no futebol mundial?**

**SACCHI** - Eu deixo para a crítica a tarefa de dizer como o meu trabalho foi importante para mudar a mentalidade do futebol. Eu posso dizer que eu sempre acreditei em um futebol feito de colaboração e sinergia. Meu futebol é um futebol que é jogado com a participação de todos, com o sacrifício. Estes são os princípios em que sempre acreditei, que para mim é chamado de "Calcio Totale", futebol total.



Arrigo Sacchi

**PVC – O seu Milan campeão da Europa em 1989 e 1990 pode ser ranqueado de que maneira entre os times de todos os tempos?**

**SACCHI** – Existem documentos que podem explicar esta ideia melhor do que eu. A revista "World Soccer" atribuiu ao meu Milan o quarto lugar no ranking dos mais grandes times de futebol de todos os tempos. "France Football" elegeu o Milan 1988-90 melhor time dos últimos 70 anos. Outros grandes jornais europeus compararam o meu fantástico time com os maiores de todos os tempos. Isto significa que o trabalho realizado nestes anos foi bem feito.

**PVC – Li que você falou sobre o excesso de estrangeiros e sobre a vergonha de a Inter ter vencido a Champions sem italianos. Qual é a medida?**

**SACCHI** - Eu acredito que o futebol deve sempre manter a identidade do país em que você joga. Se você exagerar com a inclusão de jogadores estrangeiros, você acaba perdendo as características do próprio futebol, da sua cultura. Não estamos falando de um esporte feito apenas de técnica, mas de um filosofia geral. A inteligência não tem um passaporte. Mas se lermos a história do futebol, os times que ganharam troféus importantes sempre tiveram uma base nacional

forte, como o meu Milan, o Ajax, o Barcelona, o Liverpool.

**PVC – A Itália caiu na fase de grupos das duas últimas Copas. Por que o futebol do seu país está em crise?**

**SACCHI** - Não é por acaso que a Itália falhou os dois últimos Campeonatos Mundiais. Há uma teoria popular que diz que "três pistas são uma prova." A Itália agora atingiu duas pistas, ainda tem uma chance. Mas este problema está relacionado com os demasiados estrangeiros que jogam na Série A. Então, você realmente arrisca perder a identidade nacional.

**PVC – Como você vê o futebol brasileiro depois dos 7 x 1 da Alemanha?**

**SACCHI** - Desejo para Dunga conseguir grandes resultados com a seleção brasileira, porque é um homem do futebol, um trabalhador e foi um grande campeão dentro do campo. Se o futebol fosse um esporte individual, o Brasil teria facilmente vencido a Copa do Mundo de 2014, porque tinha individualidades extraordinárias. Mas o futebol é um esporte de equipe e para o Brasil há um ano estava faltando o espírito de sacrifício, não tinha a capacidade de tirar o melhor de todas as individualidades. O Brasil não conseguiu desempenhar um "Calcio Totale". Por isso que não ganhou a Copa.

## Dentro e fora de campo

Por Mauro Jácome |



### Brasileirão

**E**m meio ao turbilhão que virou o futebol mundial, envolvendo várias cartolas em esquemas de corrupção, por aqui, Romário aproveitou o momento e emplacou uma CPI. Sim, é uma iniciativa. Talvez, saia alguma coisa, mas CPI é muito teatro e pouco resultado efetivo. Anos atrás, já tivemos uma, com muita apuração, muita denúncia, mas quase nada de efeito prático. Tanto é que, quase todo dia, temos notícias sobre desmandos no nosso esporte. Estão aí Eurico Miranda, Rubinho da FERJ, Del Nero, Marín.

A torneira que despeja esses dirigentes é a legislação: dos clubes, das federações, da CBF. Todas são permissivas com esse perfil que está no escalão que define os rumos (ou descaminhos) do nosso futebol. Provavelmente, as regras são construídas para isso mesmo.

Além de pegar quem já está na praça, é preciso pensar em fechar essa torneira, senão, os atuais vão ser substituídos por quem tem os mesmos objetivos.

O nosso Campeonato Brasileiro começou com o freio de mão puxado. Os tradicionais favoritos estão espalhados na classificação. Uns mais embaixo, outros, mais em cima. Ninguém, por enquanto, se destacou na ponta. A tendência é que haja um achatamento na tabela. Da mesma forma que alguns grandes podem pleitear uma cadeira no G4, outros podem viver a temida ameaça de rebaixamento.

A cada ano passado, os elencos ficam mais parelhos. A falta de craques causa esse nivelamento. O que se torna diferencial é uma união de tática com motivação. Então, neste momento, a mesmice dos nossos técnicos, fruto do medo de perder o emprego, fica evidente. Tentam dar alguma consistência ao sistema defensivo e treinam, à exaustão, a bola aérea.

Para recuperar, tecnicamente, nosso jogo, é necessário investir na formação de treinadores. Vários países evoluíram tecnicamente adotando medidas nesse sentido. Senão, continuaremos a acompanhar o declínio do "país do futebol".

## E o Mané Garrincha?

Por Renner Lopes |



**O**lá pessoal. Na expectativa da abertura da Copa do Mundo de 2014 em Brasília, os governantes do Distrito Federal idealizaram a reforma do Estádio Nacional Mané Garrincha com capacidade para 71 mil torcedores. A abertura da Copa acabou não sendo em Brasília. Foram gastos com investimentos públicos R\$ 1,5 bilhão.

O estádio Nacional recebeu sete jogos da Copa do Mundo de 2014, com públicos acima de 61 mil torcedores. Um ano quase depois, o que seria um legado da Copa acabou se tornando uma grande dor de cabeça para os governantes de Brasília, pois o custo mensal de manutenção do estádio gira em torno de R\$ 600 mil.

Em 2015, quatro jogos já foram disputados na arena de Brasília, sendo dois pelas finais do Candangão, com público em média de 24 mil torcedores, e dois jogos por campeonatos nacionais, com média de nove mil torcedores. As somatórias das quatro partidas não atingiram a capacidade total do estádio.

Além disso, dois treinadores renomados do futebol brasileiro teceram vários comentários negativos sobre as condições da arena de Brasília. Levir Culpí, do Atlético Mineiro, afirmou que não tinha água quente nos vestiários do Mané Garrincha. Já René Simões, do Botafogo, disse que se sentia triste - como contribuinte - de ver

um estádio tão novo e com tantos problemas, exemplo do piso dos vestiários e condições péssimas dos gramados.

A Secretaria de Esportes do Distrito Federal garante que licitações já foram feitas para correção do gramado, elevadores e manutenção do estádio. A arena não recebe melhorias desde dezembro de 2014.

Outro detalhe que vem afastando o torcedor do Estádio Nacional Mané Garrincha são os preços dos ingressos para eventos das séries A e B do brasileiro, com preços mais baixos girando entre R\$ 60 e 80. O São Paulo estuda a utilização do estádio de Brasília para realização de jogos pela série A do brasileiro.

Para os clubes de Brasília, a utilização da arena de Brasília está praticamente inviável, pois o custo de um jogo gira em torno de R\$ 60 mil. Para piorar, os outros estádios do Distrito Federal dependem de laudos para sua utilização em competições de Brasília.

Enquanto isso, o local serve de abrigo para várias secretarias governamentais, em uma contenção de gastos promovida pela atual gestão. E o estádio, reinaugurado há três anos, ainda não sedia o que prometeu: cinema, praça de alimentação, teatro...

É aguardar pra ver.

Até a próxima.

**A concorrência agradece a sua ausência!**

**Não perca tempo, anuncie!**

(61) 3011-7316

**Folha do Síndico**

**Seu Condomínio** da Redação |**Norma da ABNT para obras está sendo fiscalizada por conselhos**

**E**m 18 de abril de 2014 a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) divulgou a NBR 16280/2014, norma que apresentou regras e diretrizes acerca da execução de reformas em edificações, nas áreas privativas e comuns. Em pouco mais de um ano da vigência das novas orientações, o que vem mudando na rotina dos condomínios?

Durante a construção de um edifício, e mesmo após sua conclusão, é comum os proprietários das unidades autônomas realizarem a personalização dos ambientes internos dos apartamentos ou salas comerciais. A NBR 16280 foi formulada com o objetivo de proporcionar mais segurança às obras nas edificações, evitando que elas sejam feitas de forma prejudicial à estrutura geral do prédio.

Essas customizações e pequenos reparos devem obrigatoriamente seguir um protocolo de aprovação e acompanhamento por parte de profissionais habilitados, bem como serem fiscalizadas pelo próprio síndico do condomínio. Troca de revestimentos, automação, ampliação dos cômodos,



acréscimo de pontos de energia, abertura, fechamento ou ampliação de vãos: quaisquer intervenções - sejam de maior ou menor complexidade - devem obedecer a regra da ABNT.

Embora não seja uma lei, a NBR possui força de lei uma vez que serve de parâmetro para reso-

lução de litígios por parte do Poder Judiciário. Conclusão: é obrigatório seu cumprimento dentro dos condomínios. Em vista da importância dos procedimentos orientados pela ABNT, órgãos profissionais vêm promovendo em vários estados diligências educativas e fiscalizatórias para assegurar o

cumprimento da norma.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Paraíba (CAU/PB) é um exemplo. Neste ano, o órgão já empreendeu diversas visitas a condomínios horizontais e edificações verticais de múltiplos pavimentos localizados na região metropolitana de João Pessoa e interior do

estado.

“No caso das edificações verticais as fiscalizações ocorrem tanto na fase de obras junto às construtoras quanto após a conclusão das mesmas, quando a responsabilidade pela manutenção passa a ser do condomínio”, explicou o agente de fiscalização do CAU/PB, Victor Hugo Pereira. “Quando se tratar de obra de reforma em edifícios já concluídos, devem também seguir a NBR 16280 da ABNT que trata de reformas de edificações, estabelecendo sistema de gestão e requisitos de processos, projetos, execução e segurança de reformas de edificações”, complementa o fiscal.

O Agente de Fiscalização alerta sobre a importância das construtoras e das administradoras de condomínio ou síndicos cobrarem os Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) dos profissionais antes da realização de qualquer intervenção na edificação, pois assim podem-se definir as responsabilidades e tem-se uma garantia que os serviços serão executados por profissionais realmente habilitados.

**B BAGATINI**  
ADVOGACIA

End. Av. Sandu Norte, QNC 4, Lote 3  
Taguatinga Norte  
Tel.: 3435-8910 / 8105-1050

**CIVEL:**

- Cobrança com rapidez e eficiência
- Prestação de Contas
- Reparação de danos
- Indenizações

**TRABALHISTA:**

- Defesas e Recursos
- Acompanhamento de Perícias
- Contratos e Acordos extrajudiciais

Tem sempre alguém a procura do seu produto...

(61) 3011-7316  
folhadosindico@hotmail.com.br

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

**Folha do Síndico** Segundo Os Leitores  
A informação dirigida

**A melhor em EDITORIA, CONTEÚDO e DIAGRAMAÇÃO.**

**OS MELHORES ESPECIALISTAS ESCREVEM PARA FOLHA DO SÍNDICO**

**Dr. Rodrigo Karp**  
Sócio da Karp Advogados  
Colunista do SINDICONET

**PVC - Paulo Vinicius Coelho**  
Eleito o melhor jornalista esportivo do Brasil

**Toninho Pop**  
Apresentador de TV e radialista

**Renner Lopes**  
Clube do Esporte DF

**Mauro Jácome**  
Rádio Alternativa Popular

**Folha do Síndico, simplesmente uma Referência!**

# Classificados

## Classificados

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Junho de 2015

### GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Junho de 2015

#### Acessórios

**ACESSÓRIOS PARA CONDOMÍNIOS**

GLSW, Quadra 300 B, Bloco 1, Lojas 09/11 Sudoeste - Brasília DF  
61 3344-3721 - 61 3344-1153



**TIGRE**

**PRONTO ATACADISTA** Especializada em CONDOMÍNIOS

Em tempos de crise energética, nada melhor que economizar!  
Faça a substituição das lâmpadas convencionais para LED

ENTREGA GRATUITA EM TODO DF

vendas@prontoatacadista.com.br (61) 3573-1234

#### Limpeza de Caixa D'água

**SHOPPING HOUSE** Serviços essenciais para uma VIDA SAUDÁVEL

- Limpeza e desinfecção de caixas d'água
- Impermeabilização de caixas d'água e lajes
- Venda e manutenção de Filtros EUROPA

(61) 3327-7267 / 3327-2953 W3 Norte Qd. 704 Bl. E Lj. 21  
www.higienizacaoshoppinghouse.com.br - www.europashoppinghouse.com.br

#### Desentupidora

**CENTRAL DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA** PLANTÃO 24h

www.desentupidoracentral.com

Desentupimos: Ralos - Colunas - Tanques Pias - Vasos - Etc

Detetização: em Geral

Orçamento sem Compromisso!

3302-1554  
9652-0186  
9589-5898

SCLN 411- Bloco A - Subsolo - Loja 07  
centraldesentupidoraedetetiza@yahoo.com.br

#### Tapetes

**Sinalize Tapetes** Tapetes Personalizados

- Tapetes profissionais que limpam e secam os pés
- Capachos em fibra de vinil
- Capas para elevadores
- Fitas antiderrapante
- Pisos de borracha
- Pisos para sauna e piscina
- Grama sintética

61 3541-5794 sinalizetapetes2015@gmail.com

Orçamento sem compromisso!  
CNB 06 Lote 02 Loja 02/3 Taguatinga Norte

#### Corretora de Seguros

**Glamour SEGUROS** Sinta-se SEGURO!

- ✓ Seguros: Condomínio - Auto - Residencial - Saúde Empresarial - Viagem - Vida - Previdência
- ✓ Consultoria Orçamento sem compromisso

(61) 3037-9071  
glamourseguros@glamourseguros.com.br  
SHN Qd.02 Bl. J Sl. 143 - Hotel Garvey

**RAINHA SEGUROS** Ampla cobertura

Sua melhor corretora em Brasília!

Orçamento sem compromisso!

Condomínio • Automóvel • Bike • Residencial • Saúde

RainhaSeguros.com.br (61)3328-4040 @RainhaSeguros

#### Vidraçaria

**VIDRAÇARIA**

**8672-0000**

#### Síndico Profissional

**Síndica Profissional**

- ✦ Transparência na prestação de contas
- ✦ Gestão compartilhada com o Conselho Fiscal
- ✦ Conhecimento Técnico Administrativo

Experiência de 8 anos em Gestão Condominial

**Larissa Karkour**  
sindicalarissak@gmail.com  
61 8156-7465

**OSMAR BARBOSA** Síndico Profissional

Graduado em: Administração de Empresas Administração Pública

Cuidando do seu patrimônio com EXCELENCIA

9975-7582 MAIS DE 12 ANOS DE EXPERIÊNCIA

#### Síndico Profissional

Administradora de Empresas e Técnica em contabilidade

**Síndica Profissional Bruna Carvalho**

- ✓ Dedicção
- ✓ Compromisso
- ✓ Competência
- ✓ Experiência

(61)8137-1988  
brunasindica@gmail.com

**Prado's Consultoria**

Consultoria Condominial, Comercial e Empresarial  
Serviços de Síndico Profissional

thiagoprado80@yahoo.com.br (61) 8235-4747 **Thiago Prado**

**Altelina Soares F. da Silva** Síndica Profissional

Se você está procurando solução para administrar seu condomínio, contrate quem tem experiência!

Telefone: 9639-2576

**Rogério Macedo de Queiroz** Síndico Profissional

Administrando seu condomínio com seriedade e transparência!

Telefone: 8144-9870

Economize com impostos! Contrate a Síndico House

Este é o momento! Leve uma proposta da Síndico House para Assembleia do seu Condomínio

Economia  
Gestão por equipe especializada  
Experiência de profissionais qualificados

**SÍNDICO HOUSE** SINDICO PROFISSIONAL

Fone: 61 4042-2001 / 9111-2009  
contato@sindicohouse.com  
WWW.SINDICOHOUSE.COM

Somos a solução para condomínios onde ninguém quer ser síndico ou o síndico morador não tem tempo para cuidar do condomínio.

# Classificados

## Classificados

Folha do Síndico A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Junho de 2015

Junho de 2015

### GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

#### Manutenção Predial

**ALFA SERVIÇOS** CREA-DF 17852/D  
IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMAS

**IMPERMEABILIZAÇÃO:**

- Caixas D'água
- Lajes
- Calhas
- Rufos
- Fachadas

- Reformas
- Pinturas
- Elétrica
- Hidráulica
- Limpeza de Caixas D'água
- Lavagem de Fachada Predial

(61)3322-9003  
alfaimpermeabilizacao@gmail.com  
SCS Qd.01 - Ed. Maristela - Sl. 31 - Brasília/DF  
**Especializada em condomínios!**

#### Manutenção Predial

**FOCO CONSULTT ENGENHARIA** Especializada em Condomínios

- Revitalização de Fachadas
- Reforma de Fachadas
- Reforma de Pilotis
- Reformas em geral

Consulte-nos sobre a contratação de gerenciamento de obras! Seu condomínio pode ter uma grande economia!

contato@focodf.com.br **3436-1400**  
www.focodf.com.br  
Pagamentos parcelados

#### Terceirização de Mão de Obra

**K2 SERVIÇOS**

**SERVIÇOS GERAIS**

- Portaria e Zeladoria
- Limpeza e conservação
- Manutenção predial e de áreas verdes
- Recuperação de áreas degradadas
- Apoio administrativo

Rua 04-A, Área Feira do Produtor, MD 19  
2º Andar, Vicente Pires-DF  
(61) 3597-1414 / (61) 3597-4014  
k2@k2online.com.br  
**www.k2online.com.br**

No fechamento do contrato, seu condomínio GANHA um MUTIRÃO DE LIMPEZA

**CONSTRU MAIS** REFORMAS E CONSTRUÇÕES LTDA

- Reformas e construções
- Recuperação de fachadas
- Pintura em geral
- Lavagem de fachadas
- Impermeabilização em geral
- Esquadrias de alumínio
- Vidro temperado
- Projeto de fachada

Especializada em Condomínios

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
3484-1833 / 8498-0640 / 9277-1340

**BORGES** Especializado em CONDOMÍNIOS

**A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO**

Serviços Prediais

**IMPERMEABILIZAÇÃO - PINTURAS**  
**REVESTIMENTO - CERÂMICA**  
**MÁRMORE - GRANITO**  
**LAVAGEM DE FACHADA**

Orçamento sem compromisso!  
**3522-3284**  
**8485-1906**  
pbpinturas@gmail.com

**Blanco** PRESTADORA DE SERVIÇOS

A Blanco LIMPA onde ninguém LIMPA

Endereço: SCRN 708/709 Bloco D Loja 06  
Condomínio Olympia - Asa Norte

Fone: (61) 3541-8633 (61) 8163-9495  
Fax: (61) 3541-8639  
Email: servicos.blanco@hotmail.com **www.blancoservicos.com.br**

Especializada em Condomínios

**O SEU PRÉDIO PRECISA DE UM CUIDADO PROFISSIONAL?**

agende uma visita técnica gratuita

**Nossos Serviços**

Reforma e Manutenção Predial • Revitalização de: Fachada, Pilotis, Garagens e Telhados • Reforço e Recuperação Estrutural • Pinturas e Impermeabilizações Prediais

**BROZON** engenharia 61 3361-0707  
Sia Trecho 03 Lote 990 - Ed. Itaiú - Sala 118  
Brasília - DF - www.brozon.com.br

#### Controle de Pragas

Serviço Especializado para condomínios!

**DEDETIZAÇÃO**

**PRODUTO NATURAL (Sem Cheiro) E DESENTUPIAMENTO EM GERAL**

- Escorpiões
- Desratizações
- Descupinizações
- Baratas/Aranhas
- Moscas/Formigas
- Carrapatos/Pulgas
- Repelentes p/ POMBOS
- Mosquitos da DENGUE

**Sérgio**  
Químico Ind.  
CRQ 12.200-141  
**8197-1967**

**Imagine essa satisfação em seus funcionários!**

A Rigor Services através de seus Benefícios Extras, transforma o sonho do funcionário em realidade.

- Limpeza e conservação
- Auxiliar administrativo
- Agentes patrimoniais
- Serventes
- Garagistas
- Jardineiros
- Zeladores

CLSW 104, bl. C, sl. 148 - Sudoeste - Brasília-DF  
(61) 3536-3428  
**www.rigorservices.com.br**

**RIGOR SERVICES**  
EFICIÊNCIA - RESULTADO - COMPROMISSO - QUALIDADE GARANTIDA - ATENDIMENTO PERSONALIZADO

**Doutor Resolve** REPAROS & REFORMAS

- **Fachada** (ACM, Pastilhas, Pintura e Pele de Vidro) Esquadrias em Alumínio
- **Elétrica e SPDA** (Projeto, Aprovação CEB e Execução)
- **Hidráulica** (Água Pluvial, escoamento da Chuva, Esgoto, Aproveitamento da Água da Chuva, Individualização de Hidrômetro, Soluções de Vazamentos)
- **Telhado** (Impermeabilização, Substituição das telhas e calhas)
- **CFTV e Alarme**

Orçamento sem compromisso!  
**3879-8890**

**PROATIVA**

**Mais agilidade e dinamismo.**

A Proativa oferece de forma dinâmica e com alto grau de eficiência os mais diversos serviços para o seu condomínio e empresa, trazendo segurança e comodidade.

**SERVIÇOS GERAIS**  
Limpeza e Conservação de Condomínios

Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104  
Edifício São José II - SOF SUL/DF  
Tel.: (61) 3965-7278 | 7817-4904 | 8102-3269  
E-mail: proativaservicos@gmail.com

Construção Fachadas Equipamentos Consultoria técnica de engenharia  
 Chaveiros Reforma Despesas Manutenção Dedicação  
**Classificados**  
**Folha do Síndico**  
 A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Junho de 2015

**GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS**

Junho de 2015



**Terceirização de Mão de Obra**



**Assessoria Condominial**



**triade**  
 CONSERV  
 A EXCELÊNCIA NO CUIDADO DO SEU PATRIMÔNIO

O MELHOR SERVIÇO COM QUALIDADE E PREÇOS COMPETITIVOS

Recepção  
 Portaria  
 Limpeza  
 Conservação

TRIADCONSERV@GMAIL.COM  
 TEL.: (61) 3028.7222

Ligue agora e escolha uma de nossas  
**CORTESIAS**

**FUTURA**  
 CONSERVADORA LTDA

**"O FUTURO DA CONSERVAÇÃO ESTA AQUI!"**

Garantia de menor preço!

Solicite já uma proposta!

SGAS 910 Bloco E Sala 233 Ed. Mix Park Sul  
 Asa Sul - Brasília DF  
 Tel: (61) 3032-6217 / 3032-5579  
 E-mail: futuraconservadora@gmail.com

Qualidade em serviço significa: valorizar seus funcionários e colaboradores, os qualificando e os ensinando a trabalhar em equipe com excelência e foco.



Dessa forma, nossos clientes são servidos por profissionais felizes e bem preparados para atender suas demandas.

Solicite uma proposta.

**Qualifoco**  
 Qualidade em serviço.

www.qualifoco.com  
 (61) 3327-3336

Mão de obra qualificada e especializada em cada serviço



GRUPO PH

- Limpeza e conservação de condomínios residenciais, empresas e prédios comerciais
- Construção civil, reformas e manutenção predial
- Serviços de Recepcionista, Porteiro, Zelador e Garagista

(61) 3202-6255  
 rh@grupophadm.com

www.grupophadm.com

**BRASGUARDA** Nosso foco é a sua segurança!

- Vigilância
- Segurança
- Brigadista e Socorrista
- Agente de Portaria
- Limpeza e Conservação
- Telefonista
- Jardineiro
- Serviços Gerais
- Copeira
- Vigia



ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!  
 www.brasguarda.com.br 613395-1048

Imagine uma nova história de gestão para seu condomínio e acredite nela.



Podemos realizar este sonho!



**JROFFICE**  
 Assessoria Condominial

(61) 3011-7300  
 jroffice@terra.com.br  
 www.jroffice.com.br

**Para Refletir**

**A força da sua inveja é a velocidade do meu sucesso, e a certeza da minha vitória!!!**



# Classificados

## Classificados

Folha do Síndico A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Junho de 2015

Junho de 2015

### GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

#### Assessoria Condominial

ESPECIALIZADA EM ACESSORIA CONDOMINIAL

**JROFFICE** (61) 3011-7300  
 jroffice@terra.com.br  
 www.jroffice.com.br

#### Reformas

Especializada em Condomínios

**CONSTRUTORA BRB** Construções e Reformas em Geral

**Construções**

- Casas
- Prédios
- Pavimentação
- Fundações

**Reformas**

- Fachadas
- Telhados
- Esquadrias
- Elétrica/Hidráulica
- Impermeabilização
- Jardinagem

Orçamento sem compromisso!

**9956-1321 / 9235.5504**  
 construtora.brb.ltda@gmail.com

#### ATENÇÃO! SÍNDICOS E PROPRIETÁRIOS

- ✓ Queremos reformar. E agora?
- ✓ Quanto custará esta reforma?
- ✓ O que o prédio precisa?
- ✓ Quanto tempo levará a obra?
- ✓ Por onde começar?
- ✓ Qual o desembolso mensal?
- ✓ Quais os materiais adequados?
- ✓ Qual empresa Contratar para a obra?

Nós temos as respostas para estas e outras dúvidas. Consulte-nos! Consultoria e Projetos. Atendemos todo DF e entorno.

Eng<sup>os</sup> Cláudio/Fábio e Arq<sup>a</sup> Miriam  
 (061) 9979-1265 / 8119-5763  
 reformecomsucesso@gmail.com

#### Ferragens

**Casa & cia FERRAGENS**

- ▶ LUZ DE EMERGÊNCIA
- ▶ MATERIAIS ELÉTRICOS
- ▶ FERRAGENS
- ▶ HIDRÁULICA
- ▶ FERRAMENTAS
- ▶ C.F.TV
- ▶ INTERFONES
- ▶ PORTÕES ELETRÔNICOS
- ▶ CONTROLE PARA PORTÃO
- ▶ FECHADURAS ELÉTRICAS

Orçamento sem compromisso!

61 **3967-5017**  
 casaeciadf@gmail.com

Tudo que seu condomínio precisa você encontra aqui!

#### Engenharia

**fmconsultoria** em engenharia civil

- Inspeção Predial
- Plano de Manutenção
- Vistoria de Vizinhança
- Perícias
- Especificações de Serviços
- Fiscalização de Obras

(61) 9200-5545  
 www.fmconsultoria.net | facebook/fmconsultoriaeng

#### Sistemas para Condomínio

13 anos SINDS condomínios

Experimente **GRÁTIS** por 30 dias  
 www.sinds.com.br

**SISTEMA ONLINE DE CONDOMÍNIOS**

- Reserva de áreas comuns do prédio
- Quadro de avisos
- Livro de ocorrências
- Geração de boletos
- Controle de inadimplências
- Galeria de fotos
- Gráficos e relatórios...

(61) 3397.4260 contato@a2designer.com  
 (61) 9224.5474 www.a2designer.com

#### Data4U Internacional

Sistemas de gerenciamento e controle de acesso para condomínios

**Data4U CONDOMINIUM**

Gerencia o condomínio, acesso de funcionários, visitantes e prestadores de serviço

- Interface inovadora de fácil utilização
- Relatórios de acessos por local, período entre outros
- Módulos opcionais: financeiro e de cobrança bancária
- Alta segurança e com backup na internet

Orçamento sem compromisso!

**3045-4777** www.Data4U.net

Disponível para Download, 30 dias de teste GRATUITO

#### Telhados

**Diel** Reformas e Construção de Telhados Predial e Residencial Impermeabilização

www.dielmadeiraecobertura.com.br

Orçamento sem compromisso!

**9958-6929**  
**4103-3968**

Telhas Shingle - Telhas de concreto  
 Steel Frame - Madeiras em geral  
 Reforma de telhado em geral

SIBS Qd. 1 Conj. A Lt. 5 (Fundos)  
 Núcleo Bandeirante

#### Entidade Filantrópica

**Associação Beneficente** CNPJ: 08.975.751/0001-35

**SOS Vida SAUDÁVEL**

Ajude quem precisa

www.sosvidasaudavel.blogspot.com  
 sosvidasaudavel@gmail.com  
 sosvidasaudavel@hotmail.com  
 SOS Vida Saudável (61) 3967-2242

Apoio: JR Office e Folha do Síndico

#### Equipamentos de Segurança

TELECOMUNICAÇÕES **TELEPROM**

**NÃO TROQUE SUA LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA A CADA 6 MESES!**  
 Nós Recondicionamos sua Luminária de LÂMPADA ou LED

Orçamento sem Compromisso!

Fone: 61-3351-0123  
 teleprom@teleprom.com.br  
 QNA 47 Lotes 19/21 - Taguatinga - DF

TELECOMUNICAÇÕES **TELEPROM DRT-620**

**A melhor solução para seu condomínio!**  
 SEM Licenças e SEM Taxas da ANATEL  
 Venda, Locação, Acessórios e Manutenção

Fone: 61-3351-0123 teleprom@teleprom.com.br  
 QNA 47 Lotes 19/21 - Taguatinga - DF

**W2O** TECNOLOGIA

WWW.W2OTECNOLOGIA.COM.BR

PROJETOS, INSTALAÇÕES E MANUTENÇÃO DE SISTEMAS

- CFTV
- CATV
- Telefonia
- Interfonia
- Cabeamento Estruturado
- Controle de Acesso
- Fibra Óptica / Fusão

No fechamento do contrato, seu condomínio **GANHA uma REVISÃO GERAL DOS SISTEMAS**

Orçamento sem compromisso!

(61) 3404-5107 / (61) 9317-6774 - rocha@w2otecnologia.com.br  
 SIG Q. 01 - Lote 985 - Centro Empresarial Parque Brasília - Sala 22 - SE

#### FUSÃO TECNOLOGIA

Especializados em Condomínios

- Controle de acesso
- Interfonia condominial
- Cabeamento estruturado
- Fibra óptica
- Contrato de Manutenção
- Controle de ponto
- Câmeras de segurança - CFTV

(61) 4062-1120 Atendimento 24 horas  
 (61) 9872-3110  
 comercial.df@fusaotecnologia.com.br

Projetos e Instalações  
 Solicite já um orçamento sem compromisso!

SMDB Conj. 12, Bloco C, Sala 212  
 Lago Sul - Filial Brasília/DF

## Assessoria Condominial

# A Função da “Conta Caixa” na Prestação de Contas

A movimentação financeira de um condomínio, de modo geral é apresentada aos condôminos por meio de uma pasta de prestação de contas mensal entregue pela assessoria contábil ao síndico que encaminha em sequência aos conselheiros para análise e emissão de parecer.

Esta mesma pasta, fica a disposição dos condôminos na administração do condomínio, para aqueles interessados em verificar o detalhamento das contas e os comprovantes de pagamentos anexados, confrontando com o espelho encaminhado por meio de um relatório sintético a cada condômino.

Dentre as várias rubricas contábeis utilizadas para contabilização da movimentação financeira do mês, dependendo do estilo de administração do síndico e da forma de gestão financeira utilizada, pode ocorrer à utilização e o manuseio de dinheiro em espécie, incidindo neste ato a criação da conta caixa, objeto de nosso estudo.

A conta caixa é um instrumento da gestão financeira que tem sido muito usada pelos síndicos e gestores condominiais, e que realiza o controle de todas as movimentações em espécie, ou seja, controla as entradas e saídas de dinheiro por um determinado tempo.

Normalmente este controle da conta caixa deve ser realizado diariamente pelo síndico, visando um domínio pleno da gestão financeira do dinheiro em espécie, garantindo o efetivo controle dos comprovantes de despesas que irão justificar e



comprovar a movimentação destes recursos.

O emprego da conta caixa, em primeira análise, deve sempre preservar recursos de pequena monta, ou seja, para concretizar o pagamento de despesas em que não compensa financeiramente a emissão de cheques devido aos custos inerentes a compensação e tarifas bancárias.

Portanto o objetivo principal da conta caixa seria de suprir despesas administrativas como por exemplo: cópias xerográficas, aquisição de chaves, despesas de correios, enfim operacionalizar de forma rápida e sem burocracia o pagamento de valores não expressivos.

Alguns síndicos, de forma irresponsável e imprudente considerando-se evidentemente a lisura e a transparência das prestações de contas, efetivam saques em valores muito altos e os mantém sob sua guarda, justificando tal atitude administrativa pela dificuldade no deslocamento constante ao banco ou ainda, a facilidade de acesso ao dinheiro quando necessário, um grande erro.

Esta conduta pode induzir o síndico a cometer vários erros na administração destes recursos como estes: pagar uma conta pessoal para futuramente devolver ao caixa, pagar algum fornecedor e não apanhar no momento a nota ou recibo da compra ou do serviço, ou até deixar dinheiro com algum



**Aldo Junior**

Diretor da JR Office e da Folha do Síndico  
Coordenador Geral da UNASÍNDICO  
doutorcondominio09@yahoo.com

principalmente visando a transparência na demonstração financeira das contas, facilitando assim possíveis esclarecimentos futuros por parte de conselheiros e até de condôminos.

Para que não haja qualquer problema na gestão do caixa rotativo, deve-se evitar o manuseio de montantes expressivos em dinheiro, apenas quantias emergenciais para suprir pequenas despesas. Ademais, aconselhamos contabilmente que este caixa rotativo ao final do mês após a movimentação financeira das despesas seja zerado, com o depósito do saldo restante em conta bancária, e se necessário for, no mês seguinte, novamente retirar uma pequena quantia e reabrir o caixa.

A simples medida por parte do síndico de gerir pequenos recursos por si só, irá facilitar a gestão financeira e em caso de descuido do gestor, sua reposição é fácil e quase “indolor”, pois não representa valor que inviabilize uma rápida reposição.

Em suma, o caixa rotativo não deve ser abastecido de grandes montantes financeiros, pois sua origem advém de uma exceção, ou seja, a regra é utilizar o banco para movimentar as receitas e despesas do condomínio.

Portanto síndicos, para uma gestão transparente e clara, evitem até a utilização caixa rotativo em espécie com valores expressivos, pois os registros bancários garantem a dissolução de dúvidas e ficam disponíveis por prazo indeterminado, facilitando assim o norteamo de demandas futuras.

terceiro para pagamento de uma despesa e o dinheiro simplesmente sumir.

É claro que podemos questionar o seguinte: mas esta mesma situação não poderia acontecer com pequenos recursos? Evidentemente que sim, mas a diferença reside exatamente na facilidade ou dificuldade da reposição do recurso mal gerido, pois se a quantia não for representativa, facilita bastante a devolução, restando apenas a chateação pela desorganização.

A conta caixa não tem a função contábil de gerir valores volumosos, até porque os grandes recursos devem sempre ser depositados e geridos em conta corrente bancária, naturalmente por segurança e responsabilidade civil do síndico,

**Sr. Síndico**  
**Atualize os dados do seu condomínio**  
**junto à folha do síndico pelo e-mail**  
**folhadosindico@hotmail.com**  
**e receba gratuitamente seu exemplar mensal.**



**JROFFICE**

*Sem sombra de dívida,  
a melhor assessoria  
condominial do DF*

**(61) 3011-7300**  
**jroffice@terra.com.br**

# Jurisprudência

Decisões dos Tribunais em matérias sobre questões de condomínios

## JURISPRUDÊNCIAS ROUBO EM GARAGENS

TJ-SP - Apelação APL  
9196906392002826 SP 9196906-  
39.2002.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 01/09/2011

Ementa: Apelação cível - Indenização - Furto de veículo ocorrido na garagem do Condomínio O condomínio edilício é ente despersonalizado Não se trata de prestador de serviços Deve prevalecer o disposto na convenção, pois foi essa a vontade dos condôminos Não há dever de indenizar O Condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na convenção Entendimento pacificado pela jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e pela jurisprudência do E. S.T.J. - Apelo provido (Voto 21167).

TJ-SP - Apelação : APL  
9125506862007826

Data de publicação: 03/02/2012

Decisão: na garagem do Condomínio. O condomínio edilício é ente despersonalizado. Não se trata de prestador... NA GARAGEM DE CONDOMÍNIO NÃO DEMONSTRADA DESÍDIA DO RÉU NO CONCERTO DE PORTÃO ELETRÔNICO- REGIMENTO INTERNO... de indenização decorrente de furto de motocicleta na garagem do condomínio réu. Assim decidiu porque: a) não...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação:  
APL 156257020078260506 SP  
0015625-70.2007.8.26.0506

Data de publicação: 08/05/2014

Decisão: EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTOCICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO PRÉDIO... - Furto de veículo de condômino, quando guardado na garagem do condomínio - Falta de prova... terem ocorrido na garagem do condomínio". Assim, pelo meu voto, nego provimento ao recurso. NEVES...

TJ-PE - Agravo AGV 2988192 PE  
(TJ-PE)

Data de publicação: 05/04/2013

Ementa: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ASSALTO OCORRIDO EM CONDOMÍNIO EM

PRESARIAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE POR EVENTUAIS DANOS SOFRIDOS PELOS CONDÔMINOS. NÃO CONFIGURAÇÃO DA CULPA "IN VIGILANDO". AGRAVO IMPROVIDO À UNANIMIDADE DE VOTOS. 1. As cortes superiores têm se pronunciado, em casos semelhantes, no sentido de que a responsabilidade do condomínio por eventuais danos sofridos pelos condôminos, deve vir prevista expressamente na convenção condominial, ou em deliberação tomada em assembleia. 2. Ademais, o fato de o condomínio ter instalado câmeras de segurança, a fim de coibir a prática de delitos nas áreas comuns, não implica assunção da responsabilidade pela guarda e vigilância de suas dependências. 3. Recuso improvido à unanimidade de votos.

Encontrado em: DE CONDOMÍNIO NADA PREVÊ A RESPEITO DE INDENIZAÇÃO QUANTO AOS FURTOS E ROUBOS OCORRIDOS NO INTERIOR... E ROUBOS, NÃO HÁ O DEVER DE INDENIZAR, MESMO QUE O CONDOMÍNIO SEJA DOTADO DE CÂMARAS E VIGILANTES APELO... AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS EM RAZÃO DE ROUBO EM CONDOMÍNIO COMERCIAL IMPROCEDÊNCIA AUSÊNCIA...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação:  
APL 40169440720138260405 SP  
4016944-07.2013.8.26.0405

Data de publicação: 20/02/2015

Decisão: em suas dependências, sendo certo que tal conclusão decorre da natureza jurídica do condomínio edilício (art. 1.º, "o condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo incêndio etc., ocorridos... responsabilidade prevista para o caso de furto na garagem do condomínio em que vive o autor, de modo...

TJ-RS - Inteiro Teor. Apelação  
Cível: AC 70049686736 RS

Data de publicação: 14/10/2014

Decisão: GJWH Nº 70049686736 (Nº CNJ: 0275264-15.2012.8.21.7000) 2012/Cível APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO... pelo recorrente, não extraio a responsabilidade do condomínio pelo furto e/ou roubo de carros... responde pela indenização em razão de furto e/ou roubo

de garagem do prédio somente se tiver...

TJ-SP - Apelação : APL  
1728095020108260000

Data de publicação: 01/12/2012

Decisão: EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTOCICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO PRÉDIO..., sustentando que a garagem do condomínio possui aparatos de segurança, eis que o estacionamento é fechado... como incontroversa a ocorrência de roubo da motocicleta pertencente ao autor no interior da garagem...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação:  
APL 5454520108260576 SP  
0000545-45.2010.8.26.0576

Data de publicação: 20/06/2013

Decisão: (e outra) Voto nº 18683 RESPONSABILIDADE CIVIL - Furto de motocicleta em garagem de condomínio edilício... sua motocicleta furtada na garagem por ter havido negligência do condomínio em cuidar dos bens que se encontram... do Condomínio de exclusão de sua responsabilidade em casos de roubos e furtos nas áreas privativas...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação:  
APL 270666320108260564 SP  
0027066-63.2010.8.26.0564

Data de publicação: 01/04/2013

Decisão: Condomínio Edifício Habitacional Europa I, bloco 07, foi vítima de roubo nas dependências... deste aparato. Certo que a responsabilidade dos condomínios edificados pelos atos ilícitos praticados... Dornival Freitas de Oliveira Apelado: Conjunto Habitacional Europa I INDENIZAÇÃO Roubo ocorrido no...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação:  
APL 360210220118260224 SP  
0036021-02.2011.8.26.0224

Data de publicação: 20/08/2013

Decisão: - Furto de motocicleta em garagem de condomínio Cláusula expressa em Convenção condominial - Sentença... como, motocicletas e automóveis e seus acessórios ocorridos na garagem ou no estacionamento do condomínio... de seus funcionários, o que não ocorreu no caso vertente. O condomínio edilício não é um mero prestador...

Fonte: jusbrasil.com.br

## Sustentabilidade em Condomínios

### O condomínio sustentável



Por Anderson J. Santos |

**L**ixo é qualquer material sem valor ou utilidade que se "joga fora" ou ainda, tudo que se retira de um local para considerá-lo limpo! Nossa sociedade tem vivido por longo tempo com esse conceito. Assim, consumimos algo e o que sobra "jogamos fora". Tal conceito nos impede de enxergar que "jogamos fora" um material que ainda possui valor comercial se for manejado adequadamente.

Assim surge a sustentabilidade ambiental que é o conjunto de atos praticados pela sociedade presente na busca de qualidade de vida, sem, contudo, comprometer a das gerações futuras. Adotar boas práticas de sustentabilidade não é mais moda e sim uma premente necessidade que inclui o uso racional dos recursos naturais renováveis, redução/reuso/reciclagem dos resíduos sólidos urbanos, coleta e destinação adequada do óleo de fritura.

A exemplo, bons resultados foram obtidos no uso racional da água em diversos edifícios de Brasília, através do procedimento de individualização da leitura e cobrança individualizada da água. No CCS, prédio comercial, tal atitude gerou redução de 30% no consumo em volume. Aliada a uma campanha informativa e busca sistemática de vazamentos, essa redução subiu para 55% no consumo. Como consequência foi constatada significativa redução na conta de energia elétrica já que o sistema de bombeamento de água já não era mais exigido como antes.

O óleo de fritura jogado na pia obstrui o encanamento do condomínio e as redes da Ca-

esb, além de contaminar os rios, lagos, impermeabilizar o solo, dentre outros malefícios. A coleta e destinação adequadas podem gerar uma receita extra aos condomínios ou cooperativas de colaboradores, proporcionando a todos, além da proteção ambiental, uma renda extra de natureza sustentável e limpa.

Também, grande destaque merece os resíduos sólidos onde papel, metais, vidros, plásticos, pilhas e baterias além do grande potencial de reciclagem e reuso, influenciam sobremaneira na economia de água e energia elétrica. Senão, vejamos: o Instituto Akatu afirma que, para produzir uma tonelada de papel sulfite, são necessários 540 metros cúbicos de água; por outro lado, para produzir uma tonelada de papel reciclado há uma economia de 50% no consumo da água. Assim, ao reciclarmos o papel estamos diretamente economizando água.

Tais fatos revelam a profunda interligação em todos os atos de consumo que, a nosso ver, têm conseqüências e comprometem de maneira definitiva os bens naturais das futuras gerações. Assim, a adoção de uma nova postura de consumo será capaz de nos levar a uma nova economia, a uma nova forma de "desoneração condominial" onde o condomínio e seus condôminos sejam os beneficiários dos resultados obtidos.

#### Patrocínio:

Instituto Condomínios  
Sustentáveis - Icons.

9695-2602

Rádio **ok** 104,1 FM APRESENTA O PROGRAMA **CHAMA O SÍNDICO!** Com Aldo Junior

Terças | Quartas  
das 18h às 19h | das 7h às 8h

**Dr. Condomínio**  
Responde tudo sobre condomínios

doutorcondominio09@hotmail.com

Na dúvida chama o Síndico!

Oferecimento: **JROFFICE** **Folha do Síndico**

# Meio Ambiente

## ÁGUA: condomínio deve dar exemplo de consumo consciente

Pequenas adaptações na rotina do prédio podem ajudar a economizar na conta de água e, de quebra, contribui-se com a preservação desse recurso vital

**O** Brasil vive atualmente a pior crise hídrica dos últimos anos e isso vem afetando diretamente a rotina de condomínios residenciais. Com uma tarifa cada vez mais cara e a disponibilidade diminuindo, toda economia para poupar água é bem vinda. Pequenas atitudes podem ajudar a diminuir a conta de água do condomínio e, de quebra, dá-se o bom exemplo para os moradores.

Embora o momento seja de crise, ainda é possível ver muito desperdício de água. O condomínio deve dar o exemplo, adotando medidas para economizar água na manutenção de jardins, lavagem de áreas comuns, dentre outras atividades. Além disso, é sempre bom conscientizar os moradores e para isso é válido distribuir cartazes nos murais e elevadores e enviar cartas a cada apartamento incentivando o consumo responsável desse bem tão importante à vida.

Uma estratégia possível para reduzir o consumo desse recurso na manutenção da piscina é a utilização de capas. Cobrir a piscina reduz o processo da evaporação da água em até 90%. Além disso, como se sabe, a cobertura evita o depósito de folhas e outros resíduos, o que facilita a limpeza e consequentemente menos trocas de água. É aconselhável sempre revisar a bomba e o filtro, já que o



mau funcionamento desses equipamentos aumenta o gasto. Para uma economia mais sensível, muitos condomínios estão restringindo o uso da piscina.

Para condomínios que mantêm áreas de cultivo de plantas, há o desafio de se economizar na rega. Algumas dicas podem ser úteis para diminuir o gasto de água: Regar o gramado ou o jardim antes das 10h e depois das 19h evita o excesso de evaporação. Durante o período do inverno é possível regar as plantas alternando dia sim, dia não. Deve-se dar preferência à rega com uma quantidade de água controlada em balde ou regador, evitando a mangueira, pois com ela se perde a noção de quantos litros estão sendo usados. A mesma dica para dispen-

sar a mangueira é válida na hora de lavar áreas comuns do prédio

Para os que ainda não individualizaram os contadores de água, é interessante propor a troca da conta de água de consumo coletivo pela individual. Essa é uma das causas que levam os moradores a serem pouco conscientes, já que não têm noção de quanto gastam mensalmente, uma vez que a conta está incluída nas despesas ordinárias do condomínio.

### VOCÊ SABIA?

**Uma mangueira ligada por 15 minutos gasta em média 280 litros de água**

**Tem sempre alguém a procura do seu produto...**

**(61) 3011-7316**  
folhadosindico@hotmail.com.br

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

**Sua melhor corretora em Brasília!**

Ampla cobertura

**RAINHA SEGUROS**

| Condomínio • Automóvel • Bike • Residencial • Saúde |

Orçamento sem compromisso! | RainhaSeguros.com.br (61)3328-4040 | @RainhaSeguros

## Síndica Profissional

Compromisso Profissional

Cumprir as determinações das assembleias, e atender as prioridades estabelecidas pelos condôminos

✦ **Transparência na prestação de contas**

✦ **Gestão compartilhada com o Conselho Fiscal**

✦ **Conhecimento Técnico Administrativo**

Experiência de 8 anos em Gestão Condominial

**Larissa Karkour**  
sindicalarissak@gmail.com  
61 8156-7465

**FUTURA**  
CONSERVADORA LTDA

**"O FUTURO DA CONSERVAÇÃO ESTA AQUI!"**

- ✓ Portaria e vigilância desarmada
- ✓ Conservação de condomínios
- ✓ Conservação de edifícios comerciais
- ✓ Conservação de residenciais
- ✓ Impermeabilização de piso
- ✓ Zeladoria em geral
- ✓ Administração geral de condomínios
- ✓ Ronda Motorizada em condomínios
- ✓ Serviços de Jardinagem
- ✓ Garantia de menor preço

**Solicite já uma proposta!**

SGAS 910 Bloco E Sala 233 Ed. Mix Park Sul  
Asa Sul – Brasília DF  
Tel: (61) 3032-6217 / 3032-5579  
E-mail: futuraconservadora@gmail.com

**Casa & cia**  
FERRAGENS

Tudo que seu condomínio precisa você encontra aqui!

- ▶ LUZ DE EMERGÊNCIA
- ▶ MATERIAIS ELÉTRICOS
- ▶ FERRAGENS
- ▶ HIDRÁULICA
- ▶ FERRAMENTAS
- ▶ C.F.TV
- ▶ INTERFONES
- ▶ PORTÕES ELETRÔNICOS
- ▶ CONTROLE PARA PORTÃO
- ▶ FECHADURAS ELÉTRICAS

61 **3967-5017**  
casaaciadf@gmail.com

Orçamento sem compromisso!  
QC 03 Lote 24 Loja 01  
Santos Dumont

# Administração

## Taxa condominial via boleto bancário

### Modalidade de cobrança é prática e ajuda a diminuir inadimplência

**A**tualmente, a maneira mais usada para pagamento da cota condominial é a emissão de boletos bancários. O uso se justifica pela praticidade, o que pode ajudar a reduzir a inadimplência. Entretanto, é importante frisar que no boleto deve constar apenas o valor da taxa, excluindo qualquer valor extraordinário destinado à impressão e distribuição dos mesmos.

Tal cobrança é considerada abusiva e ilegal conforme os artigos 39 e 51 do CDC (Código de Defesa do Consumidor) e o condomínio que pratica essa irregularidade pode sofrer penalidades. Segundo o DPDC (Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor), quem efetuar cobranças extras em função da emissão do boleto pode ser multado com multas a partir de R\$ 200.

O Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor enfatiza ainda que a única obrigação do devedor é quitar a dívida contraída. No caso do condômino, isso significa o valor mensal de sua contribuição com as despesas do condomínio. Por esta razão, ficam de fora os custos gerados pela forma de cobrança, que devem ser bancados pelo credor.

Em virtude das informações já citadas, é possível concluir que a forma mais econômica de manter



o pagamento da taxa condominial nessa modalidade é proporcionar o acesso a um boleto virtual, seja ele disponível para download em um site ou enviado diretamente para um email do condômino previamente cadastrado. Assim ele terá tanto a opção de usar o código de barras para realizar um pagamento online por internet banking quanto a possibilidade de imprimir o arquivo por conta própria.

Para os condomínios que procedem com outra forma de cobrança e pretendem adotar o boleto bancário, é aconselhável levar essa mudança ao conhecimento dos condôminos com antecedência de

alguns meses. Esse comunicado pode ser feito através de assembleia ou simplesmente de uma circular.

É importante deixar bastante claro que a mera alegação de não recebimento do boleto não justifica o não pagamento da cota condominial. O condômino que usar esse motivo para eximir-se de multa não deve ser beneficiado. Compreende-se que é de conhecimento comum que há um valor a ser pago mensalmente e o morador deve buscar formas de realizá-lo, mesmo que não tenha recebido o boleto pelo meio tradicional.

**Sinalize Tapetes**  
Tapetes Personalizados

- ▶ Tapetes profissionais que limpam e secam os pés
- ▶ Capachos em fibra de vinil
- ▶ Capas para elevadores
- ▶ Fitas antiderrapante
- ▶ Pisos de borracha
- ▶ Pisos para sauna e piscina
- ▶ Grama sintética

Recortados Eletronicamente

Orçamento sem compromisso!  
CNB 06 Lote 02 Loja 02/3  
Taguatinga Norte

61 3541-5794  
sinalizetapetes2015@gmail.com

Acesse nosso site  
[WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR](http://WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR)

e dê uma sugestão de pauta!

**Folha do Síndico**  
A informação litigada

Administradora de Empresas e Técnica em contabilidade

# Síndica Profissional

## Bruna Carvalho

*A mente que se abre a uma nova idéia jamais voltará ao seu tamanho original.*  
Albert Einstein

- ✓ Dedicção
- ✓ Compromisso
- ✓ Competência
- ✓ Experiência

(61)8137-1988  
brunasindica@gmail.com

**Blanco**  
PRESTADORA DE SERVIÇOS

SERVIÇOS GERAIS  
PORTARIA  
MUTIRÃO DE LIMPEZA  
LIMPEZA PÓS OBRA

[www.blancoservicos.com.br](http://www.blancoservicos.com.br)  
Tel.: (61)35418633 (61)35418639  
servicos.blanco@hotmail.com

**Glamour**  
SEGUROS

Sinta-se SEGURO!

- ✓ Consultoria
- ✓ Seguros:
  - ✓ Condomínio
  - ✓ Auto
  - ✓ Residencial
  - ✓ Empresarial
  - ✓ Viagem
  - ✓ Saúde
  - ✓ Vida
  - ✓ Previdência

Solicite uma proposta SEM COMPROMISSO  
(61) 3037-9071  
glamourseguros@glamourseguros.com.br  
SHN Qd.02 Bl. J Sl. 143 - Hotel Garvey

# Cotidiano

## Seleção de funcionários: Saiba como fazer uma boa escolha



Um condomínio, por menor que seja, requer serviços prestados por funcionários. Faxineiro, porteiro, jardineiro, vigilante e zelador são algumas das ocupações necessárias para preservar uma boa rotina. A folha de pagamento desses trabalhadores é responsável pela destinação de grande parte da receita do condomínio, no entanto essa é uma despesa da qual não se pode abrir mão.

É fundamental saber escolher bem os empregados que trabalharão no condomínio, visto que eles

terão livre acesso ao interior do prédio. Também pensando na segurança, é interessante que se evite uma alta rotatividade, sendo preferível manter o mesmo profissional por um longo tempo.

O intermédio de uma agência de empregos é útil na hora de localizar interessados em ocupar vagas, porém é essencial que o empregador tenha um contato prévio com o trabalhador antes de uma possível contratação. A observância de alguns critérios básicos na hora da seleção podem ajudar o síndico a

identificar possíveis falhas indesejáveis no candidato, bem como encontrar também aptidões e características bem vindas nos respectivos cargos.

*Durante a entrevista de emprego, observe:*

- **Pontualidade:** chegar atrasado ao encontro já consta como ponto negativo, pois demonstra falta de comprometimento. Há grandes chances dessa pessoa

vir a ser um funcionário que não cumpre com rigidez seus horários.

- **Apresentação:** a forma como o candidato se veste e se comporta também é importante. Falta de zelo com a aparência e higiene são sinais de alerta. É válido lembrar que ele estará em contato com os condôminos e é necessário se portar adequadamente, vestindo-se apropriadamente.
- **Interesse:** a demonstração de vontade em trabalhar é um ponto positivo para o entrevistado. Deve-se levar em consideração se ele está disposto a aprender coisas novas e a se relacionar bem com seus colegas.
- **Experiência:** Para o cargo de zelador, o currículo conta muito, pois será exigido dele uma série de competências e se ele já tiver exercido essa função será

melhor. Para as demais vagas, a experiência conta mas não é absolutamente essencial. Questiono o candidato sobre as ocupações anteriores dele.

- **Aptidões extras:** Um zelador experiente é ótimo. Um zelador experiente e com conhecimentos técnicos em eletricidade ou hidráulica é melhor ainda. Isso ajudará o síndico a fazer a manutenção do prédio e identificar possíveis problemas. Por redução de custos, os quadros de funcionários estão enxugando, assim é preferível pagar hora extra por um determinado serviço eventual do que contratar um profissional especificamente para aquela função.
- **Currículo:** valorize a educação, dando preferência a candidatos que possuam algum tipo de formação em sua área.

Mão de obra qualificada e especializada em cada serviço



- » Limpeza e conservação de condomínios residenciais, empresas e prédios comerciais
- » Construção civil, reformas e manutenção predial
- » Serviços de Recepcionista, Porteiro, Zelador e Garagista

(61) 3202-6255  
rh@grupophadm.com



www.grupophadm.com

**PROATIVA**

**SERVIÇOS GERAIS**  
Limpeza e Conservação de Condomínios

**Mais agilidade e dinamismo.**

**Orçamento sem compromisso!**

Porteiros \* Garagistas \* Serventes limpeza  
Telefonista \* Recepcionista \* Secretárias  
Atendentes \* Jardineiro \* e outros

Tel.: (61) 3965-7278 | 7817-4904 | 8102-3269  
E-mail: proativaservicos@gmail.com  
Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104  
Edifício São José II - SOF SUL/DF

Portal **Folha do Síndico** DF

- Downloads
- Notícias
- Enquetes
- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções

**WWW.FOLHADOSINDICO.COM**  
Acesse nosso site, participe das promoções e concorra a prêmios exclusivos

# Direto dos Tribunais

## Condômino não pode propor ação de prestação de contas sozinho, diz STJ

O condômino, isoladamente, não tem legitimidade para propor ação de prestação de contas. Assim decidiu a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar recurso de um condomínio contra o Instituto Nacional do Seguro Social, dono de lojas no edifício. A corte restabeleceu sentença que extinguiu a ação por considerar que a autarquia não tinha legitimidade para propor a demanda.

O INSS ajuizou ação de prestação de contas na qual pedia que o condomínio fornecesse documentação relativa às despesas com aquisição e instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios e com serviços de modernização de um dos elevadores.

### Ilegitimidade

Em primeiro grau, o processo foi extinto sem julgamento de mérito, com base no fundamento de que a autarquia previdenciária não teria legitimidade ativa. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro anulou a sentença, argumentando que toda pessoa que efetua e recebe pagamentos por outra tem o dever de prestar conta e “qualquer condômino detém legitimidade ativa para exigir do condomínio



prestação de conta a ele pertencente”.

O condomínio levou a questão ao STJ sustentando que, por ser condômino, o INSS não tem legitimidade ativa para promover a ação.

### Vedação legal

Ao analisar a questão, o relator, ministro Villas Bôas Cueva, destacou que a Lei 4.591/1964 estabelece que compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos. No mesmo sentido, o artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil dispõe que compete ao síndico, entre outras atribuições, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

“Assim, por expressa vedação legal, o condômino não possui legitimidade para propor ação de

prestação de contas, porque o condomínio, representado pelo síndico, não teria obrigação de prestar contas a cada um dos condôminos, mas a todos, perante a assembleia”, afirmou o relator.

Segundo o ministro, o condômino não pode se sobrepor à assembleia, órgão supremo do condomínio, cujas deliberações expressam “a vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns”.

“Na eventualidade de não serem prestadas as contas, assiste aos condôminos o direito de convocar assembleia, como determina o artigo 1.350, parágrafo 1º, do Código Civil”, acrescentou o relator. Com informações da assessoria de imprensa do STJ.

Fonte: REsp 1.046.652

# BRASGUARDA

**Nosso foco é a sua segurança!**

- ◆ Vigilância
- ◆ Telefonista
- ◆ Segurança
- ◆ Jardineiro
- ◆ Brigadista e Socorrista
- ◆ Serviços Gerais
- ◆ Agente de Portaria
- ◆ Copeira
- ◆ Limpeza e Conservação
- ◆ Vigia

**VENDAS - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**

CÂMERAS - ALARMES - CERCA ELÉTRICA - PORTÃO ELETRÔNICO - INTERFONE



**Garantimos o melhor preço do mercado!  
Peça já um orçamento**

**613395-1048**

**www.brasguarda.com.br**

A **Folha do Síndico** agora no **Facebook**

Curta a página da **Folha do Síndico** e fique por dentro das melhores notícias sobre Assuntos Condominiais do DF

Curta nossa página no **Facebook**



### Playgrounds

O playground ou parquinho é geralmente área preferida das crianças num condomínio residencial. No entanto, é preciso zelar pela segurança nesse local, pois caso não esteja recebendo manutenções periódicas, esse equipamento pode causar acidentes até fatais. Brinquedos com parafusos frouxos ou desencaixados, farpas expostas e pregos enferrujados representam perigo iminente.

Segundo a cartilha da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), devem ser priorizados brinquedos com

cantos arredondados, coloridos com tintas atóxicas, montados com parafusos galvanizados (que não enferrujam) e embutidos. O parquinho deve ser instalado em um local amplo e arejado (nunca em cima de asfalto), que garanta pelo menos 1,80m de circulação ao redor de toda extensão do playground.

Uma vistoria deve incluir: checagem se fechos e porcas dos brinquedos estão apertados (e eventual reposição); identificação de defeitos de pintura; lubrificação e limpeza das peças e promova; remoção de pedaços quebrados de vidros e outros contaminantes e restauração e nivelção do piso.

## Dicas



### Calçadas

Ao contrário do que muitas pessoas supõem, dentro do município a responsabilidade pela manutenção das calçadas é do proprietário do imóvel correspondente e não da Prefeitura. Assim sendo, além de cuidar de toda a área interna do condomínio, o síndico deve zelar pelo passeio público que margeia os limites do imóvel. Caso contrário, pode-se arcar com multas.

Antes de realizar qualquer obra de reparo ou reconstrução, é indicado consultar as normas municipais para esse fim. A depender do bairro/localização, deve-se obedecer a um padrão de largura ideal, textura de piso ou adaptações que visam maior acessibilidade. Também é importante consultar com antecedência se é permitido plantar ou remover plantas do local.

### Bebedouro

Os bebedouros são itens nem sempre presentes em todos os condomínios, mas para aqueles que possuem um (ou vários) é neces-

sário estar atento à manutenção dos mesmos. O Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) classifica os bebedouros como aparelhos de melhoria da qualidade da água para consumo humano para o qual são cobradas normas do Regulamento de Avaliação da Conformidade (RAC), com o objetivo de garantir a saúde do usuário.

Conforme a Portaria Inmetro 93/2007, todo bebedouro, purificador ou filtro fabricado ou importado no Brasil deve estar em conformidade com os requisitos estabelecidos no RAC, o qual, por sua vez, atende às NBRs 14.908/2004 e 15.176/2004, normas da ABNT.

# Normas da Convenção

## Penhora de vaga de garagem depende de autorização de convenção do condomínio



A penhora de vagas de garagem só é permitida se a convenção interna autorizar venda ou locação do espaço a pessoas estranhas ao condomínio. Com esse entendimento, o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região negou um recurso da União que pretendia incluir em apreensão judicial duas vagas de garagem de um réu.

Segundo o processo, o executado apresentou embargos à execução após a penhora de duas vagas de garagem de sua propriedade. A questão foi julgada procedente pelo juízo de 1º grau, que determinou a desconstituição da penhora realizada sobre as vagas de garagem.

A União, então, interpôs agravo de petição, argumentado que o artigo 1.331 do Código Civil não impede a constrição das vagas de garagem e que a Súmula 449 do Superior Tribunal de Justiça legitima a penhora sobre esse tipo de bem.

Segundo a juíza convocada Olívia Figueiredo Pinto Coelho, relatora do caso, o parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil criou restrição à possibilidade de transferência do domínio ou do uso das vagas de garagem, condicionando a alienação ou aluguel a pessoas estranhas ao condomínio apenas se houver autorização expressa na convenção de condomínio.

No caso em questão, a norma interna estipula que a garagem é parte comum e indivisível do condomínio, sendo inalienável de seu todo. Para a juíza convocada, o entendimento expresso na Súmula 449 do STJ em nada interfere, uma vez que ela diz respeito apenas à natureza jurídica das vagas de garagem, não se confundindo ou conflitando com a nova regra disposta no parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil.

Diante dos fatos, a 10ª Turma negou provimento ao agravo de petição interposto pela União e manteve a decisão de 1º grau que retirou o gravame que recaía sobre as vagas de garagem do executado.

# Momento EuChef

Por Fábio Marques |

## Rocambole Bossa Nova



### Ingredientes:

- 1 frango inteiro desossado
- 6 batatas médias
- 1 linguiça calabresa
- 1 cenoura
- 1/2 xícara (chá) de azeite de oliva
- 3 tomates
- 1 cebola
- 1/2 xícara (chá) de salsa
- 1/2 xícara (chá) de cebolinha
- Sal e pimenta-do-reino

### Modo de preparo:

- 11- Estenda o frango aberto numa assadeira.
- 2- Descasque as batatas e corte em pedaços grandes. Moa a linguiça calabresa e corte a cenoura em tiras.

3- Separe o azeite, pique 1 tomate, a cebola, a salsa e a cebolinha.

4- Tempere a carne com sal e pimenta. Distribua a calabresa, o tomate picado, a cebola, a salsa, a cebolinha e a cenoura. Regue com o azeite.

5- Passe um barbante por baixo do frango e comece amarrando por uma das extremidades, formando um rocambole.

6- Ao terminar, dê um nó bem firme no barbante e vire o rocambole para baixo.

7- Distribua em volta a batata e os 2 tomates restantes cortados ao meio. Regue com o azeite. Distribua um pouco de tempero por cima do rocambole. Cubra com papel-alumínio, leve ao forno preaquecido e asse por 30 minutos. Retire o papel e deixe dourar.

8- Retire da assadeira e passe para uma travessa. Para servir, corte em fatias grossas.

Para mais receitas e dicas siga-nos

 /euchefdf

 @euchef

“Contrate o Chef e experimente deliciosos pratos”

(61)8192-0892

A Notícia chega onde você estiver

Entre em contato com a Folha do Síndico e receba seu exemplar por email

Curta nossa página no **Facebook**

Folha do Síndico Distrito Federal

3011-7316

folhadosindico@hotmail.com

TELECOMUNICAÇÕES  
**TELEPROM**

NÃO TROQUE SUA LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA A CADA 6 MESES!

Nós Recondicionamos sua Luminária de LÂMPADA ou LED

Tel: 61-3351-0123  
teleprom@teleprom.com.br

QNA 47 Lotes 19/21 - Taguatinga - DF



Garantimos seu Funcionamento **CONFIÁVEL** por até 24 MESES



Orçamento sem Compromisso!

# Imagine essa satisfação em seus funcionários!

A Rigor Services através de seus Benefícios Extras, transforma o sonho do funcionário em realidade.

- ◆ Limpeza e conservação
- ◆ Auxiliar administrativo
- ◆ Agentes patrimoniais
- ◆ Serventes
- ◆ Garagistas
- ◆ Jardineiros
- ◆ Zeladores

CLSW 104, bl. C, Sl. 148 - Sudoeste - Brasília-DF  
(61) 3536-3428

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

# RIGOR

S E R V I C E S

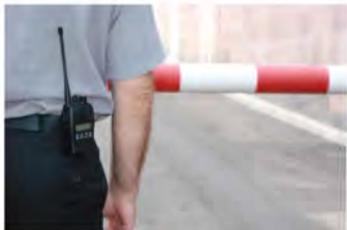
EFICIÊNCIA - RESULTADO - COMPROMISSO - QUALIDADE GARANTIDA - ATENDIMENTO PERSONALIZADO



▶ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO



▶ BRIGADISTA E SOCORRISTA



▶ PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO



▶ SERVIÇOS GERAIS



▶ LIMPEZA DE ESCADAS E ESTEIRAS ROLANTES



▶ MONITORAMENTO E CFTV

Soluções criativas e eficazes para qualquer situação é a marca da **Qualifoco Serviços**, que dispõe de profissionais altamente qualificados e supervisores operacionais experientes, todos buscando respostas rápidas às necessidades do cliente.

Reconhecida pelo Prêmio Top Brazil Quality em 2014, a **Qualifoco Serviços** oferece um portfólio variado de serviços:

- Auxiliares de Serviços Gerais
- Agentes de Portaria
- Controladores de Acesso
- Brigadistas
- Socorristas
- Auxiliares Administrativos
- Encarregados de Manutenção
- Contínuos
- Camareiras
- Copeiras
- Motoristas
- Recepcionistas
- Telefonistas
- Entre outros



  
Solite um orçamento



[www.qualifoco.com](http://www.qualifoco.com)  
(61) 3327-3336



# Qualifoco

Qualidade em serviço.

SAAN Quadra 01 Lote 680 - Brasília/DF  
CEP 70.640-000

[www.qualifoco.com](http://www.qualifoco.com)  
(61) 3327-3336